



ANEXO 1

# NORMATIVA

GADM PINDAL

## REGULARIZACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO CANTÓN PINDAL  
2022 - 2034

## ÍNDICE

1.	NORMAS ADMINISTRATIVAS	10
1.1.	REGISTRO PROFESIONAL	10
1.1.1.	Requisitos para el Registro Profesional	11
1.1.2.	Vigencia del Registro municipal	11
2.1.1.	Espacio Urbano	12
2.1.1.1	Conformación del espacio urbano.	12
2.1.1.2	Patios apendiculares del Espacio Urbano	12
2.1.2.	Patios auxiliares	13
2.1.3.	Normas comunes a todas las áreas descubiertas	13
2.1.3.1	Forma de medir las áreas descubiertas	13
2.1.3.2	Áreas descubiertas	13
2.2.1.	Condiciones generales	14
2.2.2	Relación entre altura y separación de paramentos	14
2.2.3	Línea de frente interno	15
2.2.3.1	Troneras	15
2.2.4	Línea Interna de basamento	17
2.2.5	Construcciones Permitidas por sobre los planos límite	17
2.2.6	Perfil edificable	18
2.2.7	Altura de edificios en casos especiales	18
2.3.1	Generalidades	19
2.3.2	Características de los edificios de perímetro libre	19
2.3.3	Altura de un edificio de perímetro libre	19
2.3.4	Retiros de las construcciones	20
2.3.5	Salientes en las fachadas	20
2.3.6	Línea de frente interno	20
2.3.7	Línea interna de basamento	21
2.3.8	Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de perímetro libre o aislada	21
2.3.9	Construcciones permitidas por sobre los planos límite	21
2.3.10	Disposiciones de estética urbana	21
2.4.1	Generalidades	22

2.4.2 Características de los edificios de perímetro semilibre o pareado	22
2.4.3 Disposiciones particulares	22
2.4.4 Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de perímetro libre (aislada) o semilibre (Pareada) en lote lindero	23
2.5.1 Alineación	23
2.5.2 Línea de edificación	23
2.6.1 Formación de espacios libres en las esquinas	24
2.6.2 Obligación de materializar la L.F.E	24
2.6.3 Traza y dimensión de la L.F.E.	24
2.6.4 Retiro obligatorio de la L.F.E.	25
2.6.5 Edificación detrás de la L.F.E.	25
2.6.6 L.F.E. que comprende más de una parcela	25
2.6.7 Cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E.	26
2.6.8 Cuerpos salientes cerrados sobre el Retiro Obligatorio de la L.F.E.	26
2.7.1 Vivienda	28
2.7.2 Asoleamiento en edificios de perímetro libre (aislada)	28
2.7.3 Asoleamiento en edificios entre medianeras (continuo)	28
2.8 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS	28
2.8.1 Regla general	28
2.8.2 Disposiciones particulares	29
2.9 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO	29
2.9.1 Parcelas rodeadas por edificios de igual altura	29
2.9.2 Parcelas rodeadas por edificios de distintas alturas	29
2.9.3 Parcelas flanqueadas por edificio entre medianeras (continuo) y edificio de perímetro libre (aislado) o semilibre (pareado)	30
3. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, PROPIEDAD HORIZONTAL Y AFECTACIONES	31
3.1 FRACCIONAMIENTOS	31
3.1.1. Porcentaje del área verde y comunal fraccionada	31
3.1.1.1 Regla general	32
3.1.1.2 Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación	32
3.1.1.3 Áreas de equipamiento comunal	33

3.1.1.4 Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para fraccionamientos pueden ser compensada:	33
3.1.1.5 Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal	34
3.1.1.6 Legitimación de áreas verdes y comunales	34
3.1.2. Generalidades en fraccionamientos	34
3.1.2.2. Ancho de Calles	35
3.1.2.4. División y Dimensiones Mínimas de los lotes	36
3.1.2.5. Separación de lotes, redistribución, integración y englobamiento de lotes	36
3.1.2.6. Certificado de la Notaría por División o Englobamiento de lotes	37
3.1.2.7. Fraccionamiento y Redistribución de Lotes Edificados	37
3.1.2.8. Fraccionamiento de lotes con Frente a dos o más Calles	37
3.1.3. Casos especiales de fraccionamiento	37
3.1.3.1. Prohibición de fraccionamiento de un bien inmueble mediante la figura de derechos y acciones	38
3.1.3.2. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles	38
3.1.4. Autoabastecimiento	38
3.1.5. Revocatoria	39
3.2.1 Urbanizaciones	40
3.2.2 Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público	40
3.2.3 Los proyectos de urbanización y fraccionamiento	40
3.2.4 Los lotes de una urbanización	41
3.2.5 Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada	41
3.2.6 Abstención del Registrador de la propiedad	41
3.2.7 Las urbanizaciones de interés social	41
3.2.8 Responsabilidad del Concejo Municipal de Pindal	42
3.2.9 Obligaciones para las urbanizaciones y fraccionamientos	42
3.3.1 Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal	44
3.3.1.1 Disposiciones Generales	44
3.3.2 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.	45
3.3.3 Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal	46
3.3.3.1 Número máximo de unidades en propiedad horizontal	46
3.3.3.2 Espacios Comunales	46

3.3.3.3 Espacios construidos	47
3.3.3.4 Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores observarán las siguientes disposiciones especiales:	48
3.3.4 Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal	51
3.3.6 Normas Técnicas	52
3.4.1 La regulación	54
3.4.2 Error técnico	54
3.4.2.1 Bien con linderos consolidados	55
3.4.2.2 Bien con linderos no consolidados	55
3.4.2.3 Regularización de terreno que tenga diferencia de superficie (El área de terreno es inferior a la constante en el título de propiedad)	56
3.4.2.4 Regularización de excedentes que no superan el error técnico aceptable	56
3.4.2.5 Regularización de terrenos con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie	56
3.4.2.6 Regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados	56
3.4.2.7 Regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados	56
3.4.3 Requisitos para adjudicación o regularización	57
3.4.3.1 Del procedimiento	57
3.4.3.2 Contenido de la resolución	57
3.4.3.3 De las obligaciones de los adjudicatarios	58
3.4.3.4 Del fraccionamiento	58
3.4.3.5 Valor de las tierras y forma de pago	58
3.4.3.6 Reversión del excedente	59
3.5 DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO	60
3.5.1 Para intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo	60
3.5.1.1 Los proyectos que pueden acogerse al incremento	60
3.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS	61
3.6.1 Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados	61
3.6.3 Exenciones de impuestos	63
3.6.4 Exenciones temporales	64
3.7.1.1 Valor de las Expropiaciones	65
4. INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES	67
4.1 POTESTAD SANCIONADORA - GENERALIDADES	67

4.1.1 Principio de Proporcionalidad	67
4.1.2 Principio de tipicidad	67
4.1.3 Responsabilidad	68
4.1.4 Prescripción	68
4.1.5 Concurrencia de sanciones	69
4.1.6 Procedimiento	69
4.1.7 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador	70
4.1.8 Recursos	70
4.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	71
4.2.1 Definiciones y competencias	71
4.2.1.1 Infracciones	71
4.2.1.2 Sanciones aplicables	71
4.2.1.3 Competencias	71
4.2.1.4 Cobro mediante coactiva	71
4.2.1.5 Permisos	71
4.2.1.6 Penas aplicables	72
4.2.2 Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica	72
4.2.4 Otras infracciones y sanciones de aplicación general	77
4.2.4.1 Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos	77
4.2.4.2 Falta de permisos de funcionamiento	77
4.2.4.3 Falta de medidas de seguridad	77
4.2.4.4 Obstaculización a las inspecciones de control municipal	77
4.2.4.5 Ocupación de espacios públicos	77
4.2.4.6 Falta del permiso de trabajos varios	78
4.2.4.8 Daños a bienes de uso público	78
4.2.4.9 Anulación de autorizaciones	79
4.2.4.10 Penas mínimas	79
4.2.4.11 Demolición de obras	79
4.2.4.12 Cancelación de la multa impuesta por el comisario	79
4.2.4.13 El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras	80
4.2.5 Inicio de procedimiento	80

4.2.5.1 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador	81
4.2.5.2 De persistir la infracción	81
4.2.5.3 Inexistencia de respuesta a la notificación	82
4.2.5.4 Persistencia de la infracción	82
4.3.1 Control territorial	82
4.3.1.1 Acción institucional para el control territorial	82
4.3.1.2 Modalidades y momentos de los controles obligatorios	83
4.3.1.3 Presentación de documentos en las inspecciones de control	83
4.3.1.4 Se suspenderá el proceso de construcción:	84
4.3.2 Supervisión técnica del control territorial	84
4.3.2.1 Supervisión técnica del control territorial	84
4.3.2.2 Controles especiales	84
4.3.2.3 Medidas cautelares previas	85
4.3.2.4 Tipos de medidas cautelares previas	85
4.3.2.5 Suspensión de las medidas cautelares	85
5.1.1 Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado	86
5.1.2 Trabajos que requieren aprobación y autorización del GADMP	86
5.1.2.1 Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo cuatro formas de intervención	86
5.1.3 Las edificaciones podrán realizarse por etapas	87
5.2 DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS	88
5.2.1 De los informes	88
5.2.1.1 Formulación de pedido de informes	88
5.2.1.2 Informe técnico	88
5.2.2 De los certificados	88
5.2.2.1 Certificado de Normas Particulares	89
5.2.2.2 Permiso de uso de suelo.	90
5.3 DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN Y OTRAS AUTORIZACIONES	95
5.3.1 Para nueva construcción, reconstrucción o ampliación	95
5.3.1.2 Requisitos para el informe de aprobación del proyecto de edificación definitivo	95
5.3.1.3 En casos especiales	96
5.3.1.4 De los permisos de construcción	96

5.3.1.5 De las modificaciones a los planos Aprobados:	98
5.3.1.6 Modificaciones menores al 20%	98
5.3.2 Del permiso de habitabilidad	99
5.3.2.1 Concesión del permiso	99
5.3.3 Trabajos varios	99
5.3.3.1 De la aprobación de trabajos varios	99
5.3.3.3 Requisitos para instalación de medidores	100
5.3.3.4 Requisitos para cerramientos	100
5.3.4 Requisitos para Compra / Venta urbana y rural	100
5.3.4.1 Requisitos para Compra / Venta de Terrenos Municipales	101
5.3.4.2 Requisitos para Compra / Venta de alícuotas	102
5.3.4.3 Procedimiento para aprobación de los trámites de transferencia de dominio	102
5.3.4.4 Requisitos para Replanteos en el área urbana y rural	103
5.3.5 Para afectaciones	103
5.3.5.1 Requisitos para Afectación:	103
5.3.6 Obligación del constructor	104
5.4 DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	105
5.4.1 Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal	105
5.4.2 Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal	106
Se contemplará lo siguiente:	106
5.4.2.1 Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal	106
5.4.2.2 Resultado del trámite	107
5.4.2.3 Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados	107
5.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	108
5.5.1 Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal	108
5.5.2 Resultado del trámite	109
5.6.1.2 Informe preliminar	110
5.6.1.3 Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto	111
5.6.1.4 Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo	113
5.6.1.5 Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa	114

5.6.1.6 Urbanizaciones de interés social	115
5.6.1.7 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo	116
Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo	116
5.6.1.8 Planos modificatorios de urbanización	117
5.6.1.9 Cancelación de la hipoteca por garantía de obras	117
Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones	117
5.6.1.10 Procedimiento para la entrega - recepción de obras de urbanización	117
5.6.1.11 La dirección de Planificación entregará al solicitante	118
5.7.1 Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos	119
5.7.2 Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos agrícolas	121
5.7.2.1 Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola	121
5.7.2.2 Tasas establecidas para revisión y verificación de levantamiento planimétrico	122
5.7.2.3 Del fondo recaudado	122
5.8.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal	123
5.8.2 Procedimientos para la resolución administrativa de urbanizaciones	123
5.8.2.1 Prohibiciones	124
5.8.3 Protocolización de la resolución u ordenanza (viviendas de interés social)	124
5.10.1 Presentación de planos	125
5.10.2.1 Tasas para duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal.	131
<b>6.1 DE LAS INICIATIVAS</b>	<b>133</b>
6.1.1 De las modificaciones	133
6.1.1.1 Reconsideración de la norma	133
6.1.1.2 Plan de detalle	133
6.1.1.3 Plan de sector	134
6.1.1.4 Modificaciones globales	134
<b>6.2 AUDIENCIA PÚBLICA</b>	<b>135</b>
6.2.1.1 Participación ciudadana	135
Iniciativa normativa	136
<b>7. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>137</b>

## 1. NORMAS ADMINISTRATIVAS

### 1.1. REGISTRO PROFESIONAL

Para que un profesional pueda realizar trabajos de Arquitectura, Urbanismo, Ingeniería, Topografía etc., que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal.

- a) Para procesos o intervenciones de menos de 50 m<sup>2</sup> correspondientes a trabajos varios, como adecuaciones o diseños internos podrá realizarlo un Arquitecto o un Arquitecto diseñador de interiores, mismo que deberá estar registrado en el GADM del Cantón Pindal.
- b) Para procesos de diseño de planos arquitectónicos superiores a los 51 m<sup>2</sup>, construcción, lotizaciones, fraccionamientos etc., podrá realizarlo un Arquitecto, mismo que deberá estar registrado en el GADM del Cantón Pindal. Los trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento;
- c) Para procesos de replanteos, podrá realizarlo un topógrafo, pero el proceso técnico de aprobación deberá estar abalizado por un Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Ingeniero geógrafo, mismo que deberá estar registrado en el GADM del Cantón Pindal;
- d) La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente;
- e) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;
- f) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.
- g) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este artículo, el mismo que será responsable por:
  - g.1. Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños,
  - g.2. Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros,
  - g.3. Alteración de los planos aprobados,
  - g.4. Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
- h) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación al Departamento de Planificación, acompañado del contrato de construcción notariado, de

acuerdo con el formulario que para este caso proveerá dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra;

- i) Los trámites municipales que requieran de firma de un profesional deben ser ingresados en las ventanillas Municipales de manera personal.

#### **1.1.1. Requisitos para el Registro Profesional**

Para que los profesionales citados anteriores, puedan registrarse en la Municipalidad, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENECYT. La Municipalidad a través del Departamento de Planificación, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro.

En todos los casos para el registro Municipal correspondiente deberán presentar la siguiente documentación adicional.

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) 2 fotografías tamaño carnet.
- d) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación
- e) Copia certificada del SENECYT
- f) Cancelar la cantidad de 20% del SBU. por concepto del registro municipal del profesional por un periodo de 2 años.
- g) Fondos recaudados por este apartado serán utilizados, para la adquisición de instrumentos de medición para el desarrollo tecnológico en mediciones de campo y proyectos realizados por la dirección de planificación y ordenamiento territorial tales como residenciales, turísticos, culturales y inspecciones de campo.

#### **1.1.2. Vigencia del Registro municipal**

El Registro de Profesionales en el GADM del Cantón Pindal deberá ser cada dos años, considerando actualizar los datos de los profesionales inscritos.

## 2. NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

### 2.1. ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

#### 2.1.1. Espacio Urbano

Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

##### 2.1.1.1 Conformación del espacio urbano.

Se considera como espacio urbano a lo siguiente:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
- b) El espacio libre de manzana;
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semi libre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.
- f) Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en este título y en cada zonificación.
- g) El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en este título y en particular según cada zona.

**Funciones del espacio urbano.** - Los locales sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en el siguiente numeral salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el numeral de patios auxiliares. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

##### 2.1.1.2 Patios apendiculares del Espacio Urbano

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado de su planta a dicho espacio. La abertura de unión en el espacio urbano deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.

### 2.1.2. Patios auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Tales patios pueden iluminar y ventilar los locales.

**Carácter y dimensiones de los patios auxiliares.** - La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:

Para edificios con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = 16m<sup>2</sup>

Lado mínimo = 3m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m. Hasta un plano límite de 12m.

**Extensiones apendiculares en los patios auxiliares.** - Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales, siempre que la distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, ilumina y ventila por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el numeral 2.1.2. La apertura de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

### 2.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas

#### 2.1.3.1 Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m. En el caso en que el área descubierta de un lote lindere a otro lote, la medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15m. Del eje divisorio entre los lotes.

#### 2.1.3.2 Áreas descubiertas

El inicio del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca que será fijada por el Departamento de Planificación, en la medida que conserve la barranca natural.

El inicio de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro del mismo lote que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

## 2.2. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUA)

### 2.2.1. Condiciones generales

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- 1) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- 2) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- 3) Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico (de alturas) general de los volúmenes edificados;
- 4) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.F. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- 5) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- 6) El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las zonas y los usos permitidos;
- 7) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

### 2.2.2 Relación entre altura y separación de paramentos

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

1. La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.F. o L.F.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será  $R = h/d$  y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
2. La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro del mismo lote, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m;
3. Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
4. Las líneas divisorias laterales entre lotes se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el numeral 2) de este artículo;

5. Cuando la línea divisoria de fondo del lote diste de la L.F. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación  $r = h'/d'$  en todo el ancho del lote y no pudiendo ser ( $d'$ ) menor a 3m;
6. Cuando la L.F., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el numeral 2.1.2. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación  $r=h'/d'3$  con un  $d'$  mínimo = 3 m;
7. Para todos los lotes de una misma manzana, la altura máxima permitida ( $h'$ ) sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación  $h''/d'' = 1,5$ , siendo ( $d''$ ) la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;
8. Cuando la línea divisoria del lote sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana.
9. Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para las zonas en particular.

### 2.2.3 Línea de frente interno

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.F. o L.E. a una distancia ( $d$ ) igual a  $1/4$  (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.F. opuestas de la manzana.

#### 2.2.3.1 Troneras

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia  $a = 9m$  de aquél, éstas retrocederán hacia la L.F., con una perpendicular de longitud  $a' = 9m$ . Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.F. que, en su encuentro, definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.F. formen un ángulo menor de  $80^\circ$ , la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será ( $a'$ ) = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en un lote, su conformación no será exigible.

En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I.

respectivas. Asimismo, no será exigible su conformación, en los encuentros de Línea de Frente Interno determinadas por disposiciones particulares; así como por diferentes denominadores.

En todos los casos, inclusive en troneras, se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

En ningún caso la L.F.I. podrá estar ubicada a una distancia de la L.F. mayor que la de la L.I.B.

Cuando en un lote la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, o genere ángulos diferentes a 90° se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, cuando en un mismo lote del trazado de la Línea de Frente Interno resulten franjas con capacidad edificatoria, discontinuas, las mismas siempre serán motivo de regularización mediante un estudio particular del caso.

Asimismo, cuando él o los edificios linderos posean una línea de edificación existente que sobrepase la L.F.I. de la manzana la misma podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable del lote, a juicio de la Dirección, no se desvirtúa la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas.

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del Espacio Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por el numeral 2.1.2 o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales. Las construcciones bajo la cota del lote podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales establecidas en cada zona.

No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m<sup>2</sup>;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección de Planificación establecerá mediante disposición, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a los lotes una banda edificable mínima de 16m.

#### 2.2.4 Línea Interna de basamento

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.F. o L.E. a una distancia igual a  $\frac{1}{3}$  (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.F. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el Título Línea de Frente interno, las normas especiales dictadas por la Dirección de Planificación para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según las zonas. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado, del cual no más del 70% podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piscinas de natación siempre que las mismas:

1. Cumplan con las reglamentaciones que determine la dirección;
2. Su diseño se integre con el espacio libre parqueizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las zonas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie del lote con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para garantizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie del lote afectado al espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por EMUVIS.

Las cercas divisorias de los lotes dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 2.0 m.

#### 2.2.5 Construcciones Permitidas por sobre los planos límite

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el *Título de Perfil Edificable* y para cada zona podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. A si mismo se podrá superar en 2 metros estos planos límite con el sobre recorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

### 2.2.6 Perfil edificable

La altura máxima sobre L.F. o L.E. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada zona. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de la L.F. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.F. o, L.E. y de la L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de fachada, solo podrán ubicarse servicios comunes (Sala de reuniones, gimnasio, lavaderos), vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, así como otras instalaciones técnicas no consignadas. Se admite la ubicación de bauleras, pero resultarán computables en el cálculo del COST.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica. En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.F., L.E. o L.F.I. podrán superar los 15m, aun cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en la zona lo permitieran.

### 2.2.7 Altura de edificios en casos especiales

**Altura de edificios en esquina.** - En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en lotes esquineros podrá llevarse sobre la calle transversal la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección de la L.E. con la L.F. De la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor. El espacio resultante será considerado como espacio urbano a los efectos del numeral 2.1.1.1, a), b), c) y d). Cuando la distancia (b), diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de lotes, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de lotes, si se abren vanos de iluminación y ventilación.

**Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles.** - Cuando un lote intermedio tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta las respectivas L.F.I. o L.I.B. según corresponda, calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales que surjan de considerar que el lote está subdividido en tantos sectores virtuales susceptibles de localizar construcciones como frentes tenga. Para el supuesto en que en alguno de las zonas a los que pertenece el lote intermedio se permita la ocupación total del suelo este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de los lotes linderantes no pasantes, frentistas a la misma calle en que se permita la

ocupación total del suelo. De resultar una línea quebrada u oblicua ésta podrá regularizarse conforme al criterio del numeral 2.2.5 Para la Línea de Frente Interno. Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., o la conformación de la parcela o las particularidades de la parcelación de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos la Dirección determinará en forma expresa y fundada los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas.

**Altura de edificación en lotes con frente a calles con nueva Línea de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación.** - En lotes con frente a calles sujetas a Línea de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d), a que se refiere el numeral 2.2.2 inciso 1) y el numeral 2.2.7 determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea de Edificación o nueva Línea de Fábrica, según corresponda.

## **2.3. EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (O AISLADA)**

### **2.3.1 Generalidades**

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias del lote, y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada zona se establecen, siempre y cuando sea con elementos livianos o cubiertas inclinadas.

### **2.3.2 Características de los edificios de perímetro libre**

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el numeral 2.2.2, para el tejido entre medianeras (o continua).

### **2.3.3 Altura de un edificio de perímetro libre**

La altura, medida desde la cota del lote, será determinada en forma concurrente por:

1. La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública,  $R = h/d$ ; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
2. La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales del lote,  $r = h'/d'$ ; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
3. La relación (r'') =  $h''/d'' = 1,5$  entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;
4. La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos

construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación  $h''/d'' = r/2$ , donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y  $h''$  es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos  $d'' = 12m$ .

**Altura de edificios en esquina.** - En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en un lote de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.F. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio de retiros de la edificación de la L.F. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral del lote lindero sobre la calle más angosta. En los casos especiales de lotes intermedios con frente a dos o más calles y de lotes con frente a calles con Línea de Fábrica de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación serán de aplicación la previsión del numeral 2.2.7.

**Incremento de superficie de suelo absorbente.** - En los casos en que se amplíe la superficie de suelo absorbente mínima requerida, la relación  $r''=h''/d''$  podrá incrementarse proporcionalmente en relación al incremento de la superficie de suelo absorbente propuesto. Dicha superficie deberá tener continuidad visual con el sector del lote incluido en el centro libre de manzana.

### 2.3.4 Retiros de las construcciones

Los paramentos perimetrales de una edificación de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6m de los ejes divisorios laterales del lote. En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3m. Cuando en el paramento lateral retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el numeral 2.2.2, numeral 2).

### 2.3.5 Salientes en las fachadas

Se permitirán las salientes con las siguientes restricciones:

1. En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que  $d'/12$ ;
2. Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea de Fábrica de Esquina L.F.E.

### 2.3.6 Línea de frente interno

Cuando la profundidad del lote sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 3m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso 2) del numeral 2.3.3. Además, el lote deberá cumplir con lo prescrito en el PUGS.

No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

- Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte menor a 64m;
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m<sup>2</sup>;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección de Planificación establecerá mediante disposición, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por el propietario.

### **2.3.7 Línea interna de basamento**

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el numeral 2.2.4 para el tejido entre medianeras (en edificios continuos).

### **2.3.8 Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de perímetro libre o aislada**

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre lotes colindantes. En cada uno de los lotes afectados podrán constituirse servidumbres administrativas o reales aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad. La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad del lote y sin limitación de altura.

### **2.3.9 Construcciones permitidas por sobre los planos límite**

Por encima de los planos límite determinados podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

### **2.3.10 Disposiciones de estética urbana**

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones reacondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

## 2.4. EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMI LIBRE O PAREADO

### 2.4.1 Generalidades

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales del lote. En las zonas en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales del lote, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes zonas, siempre y cuando se lo realice con materiales livianos o cubierta inclinada. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

### 2.4.2 Características de los edificios de perímetro semilibre o pareado

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el *Título Edificios entre medianeras* y en cada una de las zonas para los edificios entre medianeras y la relación  $r = h'/d'$  para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

### 2.4.3 Disposiciones particulares

1. Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del numeral 2.4.2;
2. Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del numeral 2.4.2 y con la relación  $r = h'/d'$  del numeral 2.3.3 inciso 2);
3. Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso 1) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso 2) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación  $r = h'/d'$  del numeral 2.3.3 numeral 2);
4. Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, o con un lindero cuya altura de zona es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:
  - Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.
  - Parcelas de ancho mayor a 12: separación mínima = 5 metros.
  - En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

#### **2.4.4 Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de perímetro libre (aislada) o semilibre (Pareada) en lote lindero**

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas o reales entre lotes colindantes que perdurarán mientras subsistan los edificios. Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad del lote y sin limitación de altura.

### **2.5. DE LA LÍNEA DE FÁBRICA**

#### **2.5.1 Alineación**

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.F. o la L.E., salvo las situaciones consignadas en el numeral 2.5.3.

#### **2.5.2 Línea de edificación**

La edificación frentista a las vías, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que se indican dentro del PUGS;

#### **2.5.3 Obras detrás de la Línea de fábrica y de la línea de edificación**

##### **Edificios entre medianeras o edificios continuos**

##### **1. Retiro total de la fachada:**

Se permitirá edificar detrás de la L.F. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que: El espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueizado.

Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

##### **2. Retiro parcial de frente:**

Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se regirá según lo establecido en el numeral 2.2.2 inciso 6), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

### **Edificios de perímetro libre (Aislado)**

1. Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.
2. Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas a continuación

### **Línea de fábrica en aceras cubiertas con pórticos**

En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.F. interior de la fachada para el piso bajo con un mínimo de 2,40m y la L.F. exterior de los pilares y pisos altos.

### **Avance sobre la L.F. o sobre L.E., con sótano bajo la acera**

En ningún caso se permitirá trasponer la L.F., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en el PUGS con construcciones bajo nivel de acera.

## **2.6 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA DE ESQUINA (L.F.E.)**

### **2.6.1 Formación de espacios libres en las esquinas**

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.F. concurrentes, y la L.F.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

### **2.6.2 Obligación de materializar la L.F.E**

Es obligatorio materializar la L.F.E. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

### **2.6.3 Traza y dimensión de la L.F.E.**

**Caso General (forma ochavada o curva):** la traza de la L.F.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.F. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.F. según el siguiente cuadro:

*Tabla 1. Medidas líneas de fábrica de esquina*

S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor de 135°
S < 24m	4m	6/8m	4/5m	0
24m < S < 42m	4m	6m	4m	0

**Casos particulares:**

- En edificios con acera aporticada: Se aplicará lo establecido en el numeral anterior considerándose en lado aporticado la Línea de Fábrica exterior de los pilares y pisos altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.
- En urbanizaciones especiales: La L.F.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Municipio se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

**2.6.4 Retiro obligatorio de la L.F.E.**

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de 3m sobre la cota de la parcela de la L.F.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.F.E., paralela a sí misma y conservando su dimensión.

**2.6.5 Edificación detrás de la L.F.E.**

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el inciso 2.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., determinada en el inciso 2.6.3 siempre que se conserve deslindado el lote mediante signos materiales que acusen esa L.F.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece al lote de esquina. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

**2.6.6 L.F.E. que comprende más de una parcela**

Cuando un eje divisorio entre lotes intercepte una L.F.E., o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada lote. Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

### 2.6.7 Cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E.

Por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.F. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.F.E., formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

*Tabla 2. Medidas de cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E.*

Ángulo formado por las L.F. concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo cerrado
$a < 75^\circ$	1,50m (1)
$a > 75^\circ$	Hasta el encuentro de las L.F.

En las certificaciones de nivel que se expidan para lotes de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidas de esta obligación los lotes cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo. Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por la Dirección. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.F. de las calles concurrentes, según lo establecido en este numeral, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

### 2.6.8 Cuerpos salientes cerrados sobre el Retiro Obligatorio de la L.F.E.

Por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a  $75^\circ$ , dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50m.

### 2.6.9 Bases para los convenios para formar la Línea de Fábrica de esquina

#### **Bases para los convenios para formar la Línea Fábrica de Esquina**

A los efectos de lo dispuesto en estas normas el P.E., por intermedio de la Dirección y en expediente, celebrará con los Propietarios de los predios afectados por la Línea de Fábrica de Esquina, convenios para la transferencia de dominio sobre una de las siguientes alternativas:

1. La liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo referente a cuerpos salientes cerrados, en relación a la superficie cedida por el Propietario al Órgano de Aplicación;

2. El pago del valor del terreno necesario que se incorpora al dominio público para la formación de la Línea Fábrica de Esquina.

Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del convenio, uno quedará en el expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Dirección de Planificación o Unidad de avalúos y catastros según sea el caso. El convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario.

Cuando el Propietario desistiera de realizar la obra, será invitado por la Dirección a reconocer el convenio suscripto, obligándose a materializar la Línea de Fábrica de Esquina; en caso contrario dicho convenio quedará automáticamente sin efecto. Los convenios no pueden ser reemplazados por otros, salvo que en este Documento se especifique una nueva dimensión o forma de la Línea de Fábrica de Esquina y aun en tal caso, debe quedar subsistente lo pactado con respecto a la venta o cesión gratuita de la tierra, para la formación de la Línea de Fábrica de Esquina con la dimensión anterior.

**Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea de Fábrica de Esquina.** - Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se convenga que éste cede gratuitamente y aquella acepta el terreno necesario para formar la Línea de Fábrica de Esquina determinada por estas normas, la liberación del impuesto mencionado en "Bases de los Convenios para formar la Línea de Fábrica de Esquina", corresponderá a todo el volumen edificable determinado por la fracción cedida y la altura de fachada que se alcance por aplicación de estas normas. Esta liberación, sólo rige para el primer edificio y sus ampliaciones o ampliaciones del existente, que se realicen después de concertado el convenio y se extiende a los sucesores en el dominio del inmueble. Esta convención no exime del cumplimiento de las demás disposiciones vigentes o futuras relativas a cuerpos salientes cerrados en esquina.

## **2.7 NORMAS DE HABITABILIDAD**

### **2.7.1 Vivienda**

Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Código de Arquitectura.

### **2.7.2 Asoleamiento en edificios de perímetro libre (aislada)**

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más edificios de perímetro libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento directo.

### **2.7.3 Asoleamiento en edificios entre medianeras (continuo)**

Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del numeral anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores tenga ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas. El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento en los términos del numeral 2.8.2.

## **2.8 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS**

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en la zonificación.

### **2.8.1 Regla general**

Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se regirá por las normas que le son propias. Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras (continuos) se regirán por las normas del numeral 2.4, 2.2 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre (aislada) se regirán por las normas del numeral 2.4, 2.3 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre (pareado) se regirán por las normas del numeral 2.4 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

## 2.8.2 Disposiciones particulares

1. Volúmenes independientes:  
De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del numeral 2.3.3;
2. Volúmenes superpuestos:  
De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente;
3. Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen;
4. Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en la zona de zonificación en que se emplacen, siempre que su cubierta sea de materiales livianos o cubierta inclinada.
5. La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica;
6. De establecerse en la Zonificación correspondiente COST diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor COST. Asignado a cualquiera de ellas;
7. Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.

## 2.9 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 12m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico C.O.S.T.

Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

### 2.9.1 Parcelas rodeadas por edificios de igual altura

En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea de Fábrica, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos.

### 2.9.2 Parcelas rodeadas por edificios de distintas alturas

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20 m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa.

### **2.9.3 Parcelas flanqueadas por edificio entre medianeras (continuo) y edificio de perímetro libre (aislado) o semilibre (pareado)**

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

- Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa):  
Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.  
Parcelas de ancho mayor a 10m: separación mínima = 5 metros, con excepción de parcelas en cuya zonificación determine lo contrario.  
En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

- Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras

En parcelas de hasta 20,00m de frente que presenten ante la Dirección la correspondiente solicitud de permiso de obra deberán incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:

- a. Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (esc. 1:50);
- b. Relevamiento de los muros divisorios. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional registrado y especialista en el tema);
- c. Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas;
- d. Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados;
- e. Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L. F. I. particularizada.
- f. Memoria descriptiva.

En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada zona.

### **3. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, PROPIEDAD HORIZONTAL Y AFECTACIONES**

Fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se divide en varios por iniciativa pública o privada, se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD. El GADM en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los que serán entregados al GADM. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para su efecto.

#### **3.1 FRACCIONAMIENTOS**

Un fraccionamiento será la división de dos a diez lotes, considerando el área verde y comunal, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto considerando la continuidad vial. Ninguna autoridad municipal podrá autorizar fraccionamientos que no respeten la zonificación establecida por esta ordenanza.

##### **3.1.1. Porcentaje del área verde y comunal fraccionada**

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, entregará a la municipalidad, mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes (10%) y comunales (5%) determinados en la planificación. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no haya dejado área verde al inicio de su creación. Aplicado en el área urbana, Zonas de expansión urbana y zonas de amortiguamiento, Zonas industriales.

Se exceptúa de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en lotes menores a 3000 m<sup>2</sup> según la planificación territorial (Articulación con Art. 424 COOTAD), en cuyo caso se optará entre exigir la entrega del porcentaje o su compensación en dinero según el avalúo catastral, de todas maneras, el área cedida debe estar en función del lote mínimo vigente en el sector. En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses o se prorrateará para el número de lotes resultantes, mismo que se cancelará al avalúo catastral vigente al momento de la transferencia de dominio. En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 35% del área útil.

### 3.1.1.1 Regla general

La contribución o entrega mínima del quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido en el Art. 424 del COOTAD, corresponde al fraccionamiento con fines urbanos; tanto en áreas urbanas como rurales, en donde se realicen fraccionamientos para viviendas o asentamientos humanos masivos, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el artículo 471 del COOTAD. El porcentaje de contribución estará dado en razón de la densidad poblacional del lugar.

#### **No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:**

- a) Cuando se solicita un nuevo fraccionamiento de un lote de terreno ubicado en el área urbana que anteriormente fue fraccionado y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
- b) Cuando las divisiones del predio ocasionare el cruce de una vía pública planificada y ejecutada por el Municipio;
- c) Cuando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en el primer fraccionamiento, guarde la debida proporcionalidad con el segundo fraccionamiento.
- d) Cuando sean tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización establecidos en el Art. 424 del COOTAD (reformado 05 de Julio 2016).

#### **En casos especiales no se exigirá área verde**

En las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.

### 3.1.1.2 Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación

Al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa en los términos del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los artículos 416 y 417 del COOTAD.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GADM. La institución pública beneficiaría tendrá la obligación de compensar el

equivalente al valor del bien que recibe en base al avalúo realizado por el GADM. (Art. 424. COOTAD Reformado el 05 de Julio de 2016).

El concejo municipal podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (bienes mostrencos, bienes activos de empresas municipales del GAD y/o acciones financieras directas); o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

### **3.1.1.3 Áreas de equipamiento comunal**

El GADMP a través de la Dirección de Planificación, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes, y en base a los requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, como son: bienestar social, cultural recreativo y deportes, seguridad, administración pública, servicios funerarios, infraestructura de transporte, especial (depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos) Art. 424. (Reformado 05 de Julio 2016).

### **3.1.1.4 Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para fraccionamientos pueden ser compensada:**

- a) Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo que establezca la zonificación, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal.
- b) Cuando sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes mayores al 30%, no disponga de continuidad en la trama vial, predio que por su tamaño no pueda usarse para servicios comunales, ante lo que el Dpto. de Planificación elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con el cual se podrá compensar en dinero el equivalente al área útil del terreno objeto de la subdivisión.
- c) Cuando el lote sea menor a 3000 m<sup>2</sup> Art. 424 COOTAD (reforma 05 de Julio 2016)

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo para adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

### 3.1.1.5 Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GADMP, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

### 3.1.1.6 Legitimación de áreas verdes y comunales

El Departamento de Planificación del GAD Municipal de Pindal remitirá el informe técnico, luego de haber recabado del Departamento Jurídico Municipal el informe en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas.

En el informe técnico del Departamento de Planificación incluirá la verificación física de las áreas verdes y comunales (fotografías) a ser entregadas por concepto de urbanización al GADMP. Con los informes señalados, el departamento de Planificación emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Con la resolución de Concejo respectiva, el Departamento Jurídico se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al GAD Municipal de Pindal conforme a lo previsto en el artículo 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo del Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con el Departamento Jurídico, el mismo que informará al Concejo Cantonal para su ratificación.

**Catastro de áreas comunales.** - La Unidad de avalúos y catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

### 3.1.2. Generalidades en fraccionamientos

Los fraccionamientos se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea de fábrica o sigan el radio en los casos de curva.

#### 3.1.2.1. Propuesta de apertura de Vía Pública y fraccionamientos en el Área Urbana

La propuesta de nuevas vías a causa de los fraccionamientos deberá ajustarse a la trama urbana y modelo de ciudad deseado establecido en el PUGS, continuidad vial adecuada, anchos viales establecidos, manzanas máximo de 150 m, lo que garantice la libre movilidad. Los proyectos particulares deberán ser presentados por el promotor ya revisión y aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal.

Las superficies destinadas a vía pasarán al dominio público de la Ciudad, no podrá procederse a la venta de lotes si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y vías de pavimento, adoquinado o asfalto. El GADMP puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía por particulares siempre y cuando se justifiquen dentro del trazado vial.

Todo convenio se formalizará ante el Notario Público, debiendo, lo que pase a poder de la municipalidad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

### **3.1.2.2. Ancho de Calles**

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectado de acuerdo a lo señalado en el PUGS y considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GADMP en base al plan vial debidamente aprobado. El ancho de las calles no será menor de 12 metros, salvo en los casos que el Plan vial determine lo contrario.

**Prohibición de fraccionamiento sin Acceso a Vía Pública.** - Queda prohibida el fraccionamiento en terrenos que no tengan acceso a vía pública de acuerdo a lo que determina el Art. 470 del COOTAD.

### **3.1.2.3. Planos de venta de lotes de fraccionamientos**

#### **Venta de lotes provenientes de un fraccionamiento de terreno**

Todo plano elaborado para ofrecer la venta de lotes provenientes de un fraccionamiento de un terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por la autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, la zonificación correspondiente y toda restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;

#### **Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales**

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno al o los responsables.

### **Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales**

Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal.

La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

#### **3.1.2.4. División y Dimensiones Mínimas de los lotes**

- a) **Caso general.** - Los lotes resultantes de un fraccionamiento o urbanización, dentro de áreas urbanas tendrán una superficie mínima de 150m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 8m salvo que se establezcan dimensiones diferentes en el tratamiento específico de cada zona o jerarquización vial. Para lotes mayores de 4.000m<sup>2</sup> la referida proporción no podrá ser menor que la relación 2 - 5. La medida de por lo menos uno de los frentes de los lotes resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.
- b) **Caso de lote de esquina.** - Se procederá según se establece en el literal a). Se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.F.E. y las prolongaciones de las L.F. de las calles concurrentes. Y la ochava no podrá ser menor a 2.5 m y/o superar el 50 % de su frente de lado menor.

#### **3.1.2.5. Separación de lotes, redistribución, integración y englobamiento de lotes**

- a) De un lote se pueden separar fracciones para acrecentar otros colindantes, siempre que el lote cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.
- b) El lote cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección de Planificación se produce una mejora en la conformación de los lotes resultantes.
- c) Se admite el englobamiento de lotes aun cuando la resultante no se ajustará a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en la zonificación.
- d) Se admite el fraccionamiento de acuerdo a título, en lotes de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en el registro de la propiedad.
- e) La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

- f) Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. (Art. 470 COOTAD).
- g) Acordada la realización de la integración o unificación de lotes de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

### **3.1.2.6. Certificado de la Notaría por División o Englobamiento de lotes**

Cuando la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar el fraccionamiento o englobamiento de lotes, hará presente las prescripciones pertinentes de este Documento y al Código de Arquitectura y Urbanismo que afecten al dominio, a fin de que el notario tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 472 del COOTAD.

### **3.1.2.7. Fraccionamiento y Redistribución de Lotes Edificados**

Sólo se autorizará el fraccionamiento o redistribución de lotes edificados, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Documento y al Código de Arquitectura y Urbanismo, y la ley de propiedad horizontal. Los lotes resultantes del fraccionamiento o redistribución de lotes edificados deberán cumplir con lo dispuesto en el marco legal antes indicado.

### **3.1.2.8. Fraccionamiento de lotes con Frente a dos o más Calles**

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser fraccionado para formar lotes autónomos sobre cada calle cumpliendo con la regulación establecida en cada zona. El Departamento de Planificación, determinará las mejores opciones que permita mejorar la conformación de los lotes de la manzana. No se admitirá el fraccionamiento de redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

### **3.1.3. Casos especiales de fraccionamiento**

En los casos de fraccionamientos por herencia o división de hecho: Primero se deberá aprobar el fraccionamiento antes de realizar la adjudicación individual. Se permitirá la subdivisión por derechos y acciones en el caso de que no puedan urbanizar o fraccionar. Podrán realizar la subdivisión por declaratoria de propiedad horizontal en la zona urbana y zonas de amortiguamiento.

**En los casos de emprendimientos agro productivos, de protección ambiental y/o equipamientos en la zona rural.** - se permitirá el fraccionamiento del lote necesario, que sea corroborado por un proyecto, asociación o institución pública y/o privada.

**En los casos de asentamientos de poblaciones en declaratoria de emergencia.** - se permitirá el fraccionamiento del área necesaria para la reubicación del mismo, de acuerdo al número de pobladores afectados multiplicado los habitantes por la tasa de crecimiento anual por diez años, dependiendo de cada caso.

**En los casos de enfermedad** comprobada de un familiar o discapacidad parcial y/o permanente se permitirá fraccionamientos de lote mínimo que exige el MIDUVI para ser beneficiario del bono de la Vivienda y lotes de una hectárea hasta el 5% del total del predio rural. Los certificados médicos deberán ser del Ministerio de Salud o IESS.

### **3.1.3.1. Prohibición de fraccionamiento de un bien inmueble mediante la figura de derechos y acciones**

Queda terminantemente prohibido fraccionar un inmueble sea urbano o rural mediante la figura de derechos y acciones. Los fraccionamientos que se realicen en contraposición a lo aquí establecido será nulo, de nulidad absoluta y no conferirán derecho alguno a los intervinientes. Los notarios se abstendrán de tramitar cualquier expediente que se contrapongan a lo aquí señalado.

Si de hecho se diera una compra venta que transgreda lo aquí prescrito, el registrador de la propiedad se abstendrá de registrar en los libros a su cargo la indicada compraventa, así como también el Unidad de Avalúos y Catastros municipal de hacer constar la misma en sus archivos.

Igualmente es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GADMP. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares.

### **3.1.3.2. Partición judicial y extrajudicial de inmuebles**

En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. En la que se señalará también el lote mínimo establecido en cada zona dentro del PUGS, esto para garantizar el adecuado ordenamiento territorial del sector en el que se ubique el bien.

### **3.1.4. Autoabastecimiento**

Cuando no fuere posible que el GAD mediante el departamento de Agua dote a un sector; de

agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la mencionada empresa.

### **3.1.5. Revocatoria**

El Concejo Cantonal podrá revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley.

## **3.2 URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO**

### **3.2.1 Urbanizaciones**

La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencias existentes para el efecto, que se regularán mediante este Documento y las ordenanzas. De la misma manera, los fraccionamientos en los que se haya aprobado solo manzaneros con el fin de proyectar una urbanización para evitar la construcción de las obras de infraestructura, serán consideradas como urbanización, para precautelar la construcción de las obras de infraestructura por parte del urbanizador.

**Del derecho a urbanizar.** - Nace con la calificación del suelo urbano y urbanizable (según determine los planos de zonificación) y comprende la facultad de dotar a un predio de todos los servicios de infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado.

### **3.2.2 Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público**

Este sistema deberá someterse a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

### **3.2.3 Los proyectos de urbanización y fraccionamiento**

Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, diseño vial, establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa tal como lo establece el PUGS.

Todo propietario de una urbanización y fraccionamiento construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura vial, sanitaria, servicios básicos, dependiendo la zona en la que se ubiquen.

En zonas urbanas de Pindal y cabeceras parroquiales; área de expansión se deberá realizar los estudios de Agua potable, Alcantarillado sanitario, con planta de tratamiento si no existiese una red pública principal; alcantarillado pluvial, redes de: energía eléctrica soterrada, comunicaciones y TV Cable; diseño horizontal y vertical de vías (comprende aceras y bordillos). La construcción de infraestructura de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario (planta de tratamiento), sistema de

energía eléctrica, telecomunicaciones y TV Cable soterrados; construcción de vías (calzada asfaltada o adoquinada); y, aceras y bordillos serán ejecutados por la urbanización.

En zonas de Amortiguamiento, se deberá realizar los estudios de Agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial con planta de tratamiento si no existiese una red pública o a su vez planteamiento de biodigestores o algún dispositivo o método alternativo; energía eléctrica, diseño horizontal y vertical de vías. Y la construcción de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario dependiendo de los estudios, sistema de energía eléctrica, construcción de vías (afirmada). En casos de proyectos de declaratoria de propiedad horizontal, estos deberán construir alcantarillado pluvial y sanitario, veredas, bordillos y calzada adoquinada o asfaltada.

### **3.2.4 Los lotes de una urbanización**

El trazado de las vías debe responder a la trama vial general del cantón, de acuerdo a las condiciones del terreno, se deberá determinar la implantación de los lotes acorde al sistema de movilidad, permitiendo flujos continuos.

### **3.2.5 Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada**

Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el PUGS dentro de afectaciones sobre la Distancia de protección para los ríos utilizados en abastecimiento actual de la población del Cantón Pindal. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

### **3.2.6 Abstención del Registrador de la propiedad**

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el Municipio de Pindal elevará la aprobación del proyecto a escritura pública debidamente registrada y quedarán hipotecados al Municipio los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine o en su defecto garantizados mediante una póliza equivalente al valor en mención. El valor a hipotecarse lo fijará previamente el Departamento de Planificación en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

### **3.2.7 Las urbanizaciones de interés social**

Las urbanizaciones de interés social a crearse, estarán sujetas a la ordenanza que Regula la

Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de Interés Social del GADM Pindal y de ordenanzas especiales correspondientes, y como lo señalado y determinado en el PUGS.

### **3.2.8 Responsabilidad del Concejo Municipal de Pindal**

Previo informe del Departamento de Planificación y de la constatación de toda la documentación que ha servido de base para la emisión de dicho informe, entre los que deberá constar el del Unidad de Avalúos y Catastros respecto a afectaciones, sobre posiciones, propiedad, límites, dimensiones, colindantes, o cualquier otro particular relacionado al terreno que se fracciona, podrá o no autorizar los proyectos de urbanizaciones de interés social.

**Informe al Concejo Municipal.** - El Concejo será informado de todos los proyectos definitivos de urbanizaciones que se realicen dentro del área urbana y urbanizable, para la aprobación del órgano administrativo mediante resolución. Teniendo como principio indispensable que todos los proyectos de nuevas urbanizaciones y fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo. **En el caso de fraccionamientos, se permitirá la tolerancia de un lote por cada diez que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje del hasta un diez (10%) menos tanto en área como en frente mínimo.**

**Aprobación de la resolución administrativa.** - Se entregará las copias al arquitecto planificador o propietario previo el pago de la Hipoteca del costo total de las obras, valor que se calculará en base a los costos de urbanización que la Dirección de Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre, valor que será equivalente al número de lotes según el avalúo catastral. Este numeral se aplicará en el área urbana, de expansión y áreas urbanizables. La resolución administrativa que se emita para cada urbanización o fraccionamiento, una vez protocolizada constituye el permiso previo para ejecutar las obras de urbanización. Obteniendo el permiso definitivo una vez que se haya pagado la Hipoteca del costo total de la obra. Y el certificado de habitabilidad de la Urbanización emitido por el Departamento de Planificación.

### **3.2.9 Obligaciones para las urbanizaciones y fraccionamientos**

Los proyectos de urbanización y fraccionamiento en suelo urbano y urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes (departamento de agua potable, alcantarillado, empresa eléctrica, Obras públicas Municipales y CNT) sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías y telefonía, y someterse a la aprobación previa de éstos siempre que el proyecto cuente con todas las

redes soterradas. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura soterradas sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

El departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, y las empresas de telefonía y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable, en áreas de protección y/o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

En un fraccionamiento o urbanización nueva los lotes deben cumplir con la superficie mínima, la cual estará libre de cualquier tipo de afectación. Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en el PUGS.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:3 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados y que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS.

### **3.3 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **3.3.1 Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal**

Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y áreas urbanas de cabeceras parroquiales de acceso carrozable, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. **El área máxima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).**

No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas, expansión urbana y áreas de amortiguamiento.

#### **3.3.1.1 Disposiciones Generales**

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en el presente documento y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por la Municipalidad, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.
- b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al

valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.

En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

- c) Los bienes a que se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADMP mediante el certificado de uso conforme. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

### **3.3.2 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.**

Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en el presente código, la Ley de Propiedad Horizontal, y su reglamento, previos informes favorables de la Dirección de Planificación y la Asesoría Jurídica, con los siguientes requerimientos:

1. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
- c) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,

d) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GADMP conforme lo establece el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto en el Art. 12 de la Ley antes mencionada.
3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, el Dpto. de Avalúos y Catastros exigirá el permiso conferido por el Dpto. de Planificación.
4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil (construcción en obra gris), así como las obras comunales complementarias.

### 3.3.3 Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en los planos de zonificación establecidos en el PUGS y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 3.3.3.1 Número máximo de unidades en propiedad horizontal

*Tabla 3. Número de unidades en propiedad Horizontal*

Grupo	Vivienda	Unidades de Comercio	Unidades de Oficinas
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
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	164 a 280
E	>70		

#### 3.3.3.2 Espacios Comunales

La construcción de los espacios comunales de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetará a la clasificación constante en el Cuadro anterior. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

### 3.3.3.3 Espacios construidos

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- a) Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m<sup>2</sup>. (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m<sup>2</sup>. Además, el grupo B tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme 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 que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m<sup>2</sup>.; con sus respectivos artefactos sanitarios.
- b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y no será contabilizada en el número de pisos del edificio, y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.
- c) Los espacios 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 en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.
- d) En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m<sup>2</sup> y con un lado mínimo de 1.8 metros.
- e) Edificios para centros comerciales:
  - 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 m<sup>2</sup> de comercios; sala que 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 presente documento sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
  - Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:

- o Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
  - o Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m<sup>2</sup> de comercios; en ningún caso estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
  - o Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo a lo establecido en el presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos 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);
- g) 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 a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados;
- h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente documento y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

**3.3.3.4 Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores observarán las siguientes disposiciones especiales:**

1. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
2. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupo D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

3. Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;
4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
5. Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.
6. Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.
7. En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;
8. Deberán contar con plan de contingencia.

**Tabla 4. Resumen de requerimientos**

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA	
Espacios construidos	A	Ninguno		
	B/C/D/E	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m <sup>2</sup> de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m <sup>2</sup> .	
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m <sup>2</sup> .	
	C/D	Sala de copropietarios	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m <sup>2</sup>	
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.	
	Edificios para centros comerciales		Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m <sup>2</sup> por cada 50 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
			Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m <sup>2</sup> por 25 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> . De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas		Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración.	1 m <sup>2</sup> por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> .
	Edificios de estacionamientos		Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración.	0,50 m <sup>2</sup> por cada estacionamiento, mínimo 20 m <sup>2</sup> máximo 400 m <sup>2</sup> .
	Edificios para bodegas		Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes,	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m <sup>2</sup> por unidad de vivienda.	
	D/E		8 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda.	
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo	

### **3.3.4 Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal**

Las edificaciones de vivienda comprendidos en los grupos A, B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

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 o arborizados.

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.

En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.

### **3.3.5 Disposiciones comunes para edificación bajo el régimen de propiedad horizontal**

Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;

- a) Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- b) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1.2 m. de ancho; y, Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad.

### **Nuevos proyectos de edificación bajo el régimen de propiedad horizontal**

Todo nuevo proyecto de edificación que se prevea realizar bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la normativa antes indicada, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias,

- eléctricas y contra incendios aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
  - d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
  - e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
  - f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
  - g) Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
  - h) En caso de sobrepasar los 450 m<sup>2</sup>. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
  - i) Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

### 3.3.6 Normas Técnicas

Las normas técnicas del presente documento, se relacionan a los siguientes aspectos:

- **Condición estructural.** - Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción del Ecuador y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Obras de Albañilería.** - Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;

Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos. En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

- **Instalaciones Sanitarias.** - Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- **Instalaciones Eléctricas.** - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.
- **Instalaciones Especiales.** - Cumplirán de manera obligatoria con las normas de Arquitectura y Urbanismo e INEN, relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios.
- **Servicios Colectivos.** - A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo establecido en el PUGS. Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m<sup>2</sup> en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

### **3.4 DE LA REGULACIÓN DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES, QUE NO SUPERAN EL ERROR TÉCNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TÉCNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS URBANOS Y RURALES**

#### **3.4.1 La regulación**

Es el conjunto de acciones determinadas en esta ordenanza para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural o urbana. La regularización es competencia exclusiva de la máxima autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal en vinculación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería MAG . Para efectos de esta ordenanza, la regularización comprende: los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados y no consolidados favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área que se encuentra en posesión ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años.

#### **3.4.2 Error técnico**

Diferencia de áreas por errores técnicos de medición aceptada. Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual (certificado del Registro de la Propiedad del bien) con el levantamiento planimétrico actual o la que conste en el catastro cantonal.

El error técnico aceptable estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y [calculada en el mapa catastral](#) (superficie o área gráfica establecida en el catastro), errores en los que aceptarán las siguientes tolerancias máximas:

#### **ÁREA URBANA**

Para predios que tengan una superficie menor o igual a dos mil metros cuadrados ( $\leq 2000$  m<sup>2</sup>), se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%).

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2001$  m<sup>2</sup>), se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%); y,

Para predios en áreas urbanas del Cantón Pindal que tengan una superficie igual o mayor a

diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%).

### **ÁREA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA**

Para predios que tengan una superficie menor o igual a dos mil metros cuadrados ( $\leq 2000$  m<sup>2</sup>), se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%)

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2001$  m<sup>2</sup>), se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%); y,

Para predios en áreas de expansión urbana del Cantón Pindal que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%).

### **ÁREA RURAL**

Para predios menores a 1,00 Ha. Se considera un error técnico aceptable de quince por cientos (15%).

Para predios de 1,01 a 10,00 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%)

Para predios de 10,01 a 50,00 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%) predios mayores a 50,01 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de quince por ciento (15%)

#### **3.4.2.1 Bien con linderos consolidados**

Se considera bien inmueble con linderos consolidados, aquél que se encuentra dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como árboles de madera dura de más de diez años.

#### **3.4.2.2 Bien con linderos no consolidados**

Se considera bien inmueble con linderos NO consolidados, aquél que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

#### **3.4.2.3 Regularización de terreno que tenga diferencia de superficie (El área de terreno es inferior a la constante en el título de propiedad)**

La regularización de la diferencia en terrenos con o sin linderos consolidados, se realizará con la aprobación del levantamiento planimétrico, por parte de la Unidad de avalúos y catastros. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad (replanteo).

#### **3.4.2.4 Regularización de excedentes que no superan el error técnico aceptable**

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, en terrenos con y sin linderos consolidados, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Unidad de avalúos y catastros; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere (replanteo).

#### **3.4.2.5 Regularización de terrenos con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie**

Se rectificarán y regularizarán, con la aprobación del levantamiento planimétrico en el que se corregirá la superficie, por parte de la Unidad de avalúos y catastros; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Pindal.

#### **3.4.2.6 Regularización de excedentes en terrenos con linderos consolidados**

Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación el levantamiento planimétrico en el que se incluirá el excedente, por parte de la Unidad de avalúos y catastros, mediante resolución administrativa emitida por el señor Alcalde en la que se hará constar dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. Esta resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Pindal. Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, dos ejemplares, los mismos que se distribuirán así: una a la Unidad de avalúos y catastros y otra se quedará en Asesoría Jurídica para su archivo.

#### **3.4.2.7 Regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados**

Los excedentes que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote de terreno, mediante Resolución emitida por el Alcalde, además de la actualización o reformación de las ordenanzas pertinentes.

### 3.4.3 Requisitos para adjudicación o regularización

El o los interesados en la adjudicación o regularización del excedente del bien inmueble de su propiedad, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud de adjudicación del excedente dirigido al señor Alcalde, a lo que se adjuntará
2. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del solicitante
3. Levantamiento planimétrico [aprobado por la Unidad de avalúos y catastros](#) en el que se detallará el área escriturada y el área excedente a regularizar.
4. Levantamiento planimétrico del bien en el que conste unificada el área escriturada y el excedente.
5. Declaración juramentada del o los propietarios del bien en la que manifiesten bajo juramento que están en posesión del excedente por más de cinco años; que desconocen que alguien sea propietario del bien; además señalarán quienes son sus colindantes.
6. Declaración juramentada de los colindantes y del área excedente, en la que manifiesten que efectivamente los solicitantes han estado en posesión por más de cinco años del excedente; y que no tienen inconvenientes de linderos con el o los solicitantes; así como estar de acuerdo con la adjudicación que se les va a realizar a los solicitantes en virtud que no afectan sus derechos.

En la solicitud deberá constar obligatoriamente el lugar donde recibirá notificaciones, los mismos que serán los establecidos en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

#### 3.4.3.1 Del procedimiento

Una vez presentada la solicitud, el señor alcalde la remitirá a la [Unidad de avalúos y catastros](#), para su estudio y posterior emisión de un informe técnico, que se remitirá a Asesoría Jurídica.

De no ser procedente se notificará legalmente al interesado y se archivará el proceso.

De ser procedente, Asesoría Jurídica solicitará a la Unidad de avalúos y catastros el avalúo del área a ser regularizada o adjudicada; con el avalúo, se notificará a los interesados a fin de que realicen el pago en la Tesorería Municipal y entreguen el original en Asesoría Jurídica dentro del plazo máximo de quince días, para la elaboración de la resolución de adjudicación o regularización del excedente; lo remitirá al señor Alcalde para su firma; una vez firmada se entregará al o los interesados la resolución, con todos los documentos habilitantes, los mismos que se protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, dos ejemplares, los mismos que se distribuirán así: Una a la Unidad de avalúos y catastros y otra se quedará en Asesoría jurídica para su archivo.

#### 3.4.3.2 Contenido de la resolución

La resolución de adjudicación o regularización, deberá ser debidamente motivada y contendrá

lo siguiente:

- 1 .- La motivación, técnica y legal de la pertinencia de la adjudicación o regularización.
- 2 .- Nombres completos del o los adjudicatarios.
- 3 .- Superficie total y linderos y dimensiones incluida el área excedente objeto de la regularización.
- 4 .- La indicación de que se ha pagado el valor del avalúo del excedente.
- 5 .- La prohibición de enajenación y partición del excedente adjudicado durante el tiempo de cinco años.
- 6 .- La indicación de que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.
- 7 .- Son documentos habilitantes de la resolución los siguientes:
  - a) Informe favorable de la Dirección de Planificación.
  - b) Informe favorable de Asesoría Jurídica.
  - c) Levantamiento planimétrico debidamente aprobado por la dirección de Planificación en el que se señalará la superficie total y nuevos linderos del bien, objeto de la regularización.
  - d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del o los solicitantes. e) Certificado de pago del área adjudicada o regularizada.
  - f) Declaración juramentada del o los solicitantes y del o los colindantes.
  - g) También se incluirá lo obligación de observar o dar cumplimiento a lo constante en los numerales 3.3.3.3 - 3.3.3.4 - 3.3.3.5 - 3.3.3.6 de esta ordenanza.

#### **3.4.3.3 De las obligaciones de los adjudicatarios**

Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales quedan sujetas a las siguientes condiciones:

- CINCO AÑOS no pueden ser enajenadas, o partidas;
- No se podrá fraccionar en ese mismo tiempo.

#### **3.4.3.4 Del fraccionamiento**

En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras regularizadas por la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal se mantendrá pro indiviso, por un lapso mínimo de cinco años.

#### **3.4.3.5 Valor de las tierras y forma de pago**

En todos los casos de regularización de excedentes en terrenos con linderos NO consolidados, se cobrará el equivalente al avalúo catastral del área a ser regularizada, el mismo que será pagado por el o los interesados previos a la emisión de la resolución. En caso de reversión, se devolverá lo indebidamente pagado.

#### **3.4.3.6 Reversión del excedente**

En caso de que cualquier persona natural o jurídica, justifique legalmente ser el legítimo propietario del excedente adjudicado o regularizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado, mediante Resolución, se revocará el acto administrativo de regularización o adjudicación; y, el bien volverá a su estado anterior; la Resolución se protocolizará e inscribirá en el registro de la propiedad a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal; y se procederá a la devolución de lo indebidamente pagado.

De comprobarse que existió mala fe por parte de los beneficiarios de la adjudicación del excedente, o inducción al cometimiento del error, NO se procederá a la devolución de lo pagado. (Articulación con ORDENANZA DE REGULARIZACION DE DIFERENCIAS, DE EXCEDENTES QUE NO SUPERAN EL ERROR TECNICO Y DE EXCEDENTES QUE SUPERAN EL ERROR TECNICO DE INMUEBLES CON LINDEROS CONSOLIDADOS Y NO CONSOLIDADOS, UBICADOS EN LOS SECTORES URBANO Y RURAL DEL CANTON PINDAL)

### 3.5 DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

#### 3.5.1 Para intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo

Los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST), densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este documento.

##### 3.5.1.1 Los proyectos que pueden acogerse al incremento

Los proyectos enmarcados en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales del presente código, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
- c) Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y, especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio;
- d) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza;
- e) En el caso de edificaciones construidas antes de la presente ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total podrá ser flexible hasta en 20% adicional; y,
- f) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

### **3.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS**

Con el propósito de evitar el acaparamiento y especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se ratifica el impuesto anual adicional del 10% del avalúo comercial a todo lote no construido o con edificación obsoleta que esté ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Las áreas descritas anteriormente, con la aprobación del presente documento y la determinación del perímetro urbano, quedarán consideradas automáticamente como zonas de promoción inmediata.

En caso de lotes destinados a estacionamiento de vehículos los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y permanente funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido.

Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco años inmediatos al siniestro.

En caso de transferencia de dominio sobre lotes sujetos al recargo le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que para el comprador, éste recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de lotes pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en alguna institución afín, el recargo entrará en vigencia a partir del tercer año. Registro de lotes que el Dpto. de Planificación en coordinación con el Dpto. Jurídico deberán llevar un efectivo control.

Los lotes ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios pueden y deben construir y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona sea esta natural o jurídica, con excepción de derecho público por un período de cinco años o más, podrán ser expropiados por la Municipalidad.

#### **3.6.1 Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados**

Se establece un recargo anual del 10% que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con

las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de
- d) Demarcación urbana, según lo dispuesto en este documento y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este numeral, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- g) Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- h) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.
- i) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Se determinará como zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo de tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios hayan sido

notificados en legal y debida forma. Esta obligación o notificación, será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal en el registro de la propiedad. (Articulación con Art. 64 LOOTUGS)

### **3.6.2 Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata**

Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados;
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este documento.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a). El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, Para los contribuyentes comprendidos en el literal b) El impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

### **3.6.3 Exenciones de impuestos**

Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de eficiencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
- d) Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que

la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

### 3.6.4 Exenciones temporales

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este numeral, así como los edificios con fines industriales.
- e) Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
- f) No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

### **3.7 EXPROPIACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN SOLARES NO EDIFICADOS**

#### **3.7.1 Expropiaciones de predios para vivienda de interés social**

Se podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban urbanizar o construir conforme con el ordenamiento urbanístico, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años contados a partir de la respectiva notificación;
- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,
- c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio respectivo, la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los numerales anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.

En este caso el Municipio declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en la forma prevista en el la ley.

- d) Declaración de zonas especiales de interés social. El Municipio, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica. (Articulación con Art. 65 LOOTUGS)

#### **3.7.1.1 Valor de las Expropiaciones**

Las Expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección

se pagarán según el valor comercial con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

- a) El 30% en efectivo;
- b) El 70% a 20 años plazo con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación.

Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- a) Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
- b) Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; y,
- c) Luego de satisfacer las demandas anteriores, para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario, comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación, de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

### **3.8 PROMESA DE COMPRA Y VENTA**

Cualquier promesa de venta mediante contrato de compra-venta, que se presente para la legalización de terrenos, con áreas menores a los mínimos establecidos para las parcelaciones en las áreas rurales, con fechas posteriores a la aprobación y publicación del presente documento, no será reconocido, y los trámites respectivos para su aprobación, se sujetarán a lo estipulado en este documento.

### **3.9 AMPLIACIONES**

Los edificios, parcelas e instalaciones destinados a usos no conformes cualesquiera sea la actividad que desarrollen, podrán ser ampliados sin necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el presente Documento solamente en los casos que a continuación se detallan:

- Usos permitidos en la zonificación;
- Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente para tratamiento de afluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones;
- Instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos); - Espacios de carga y descarga, y estacionamiento, como usos complementarios.

Todas estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el COS ni las normas de zonificación.

## 4. INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

### 4.1 POTESTAD SANCIONADORA - GENERALIDADES

En uso del Art. 395 del COOTAD, los funcionarios del GADMP, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercerán la potestad sancionadora en materia administrativa, siempre en el ámbito de las competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediatez del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el GADMP, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADMP.

#### 4.1.1 Principio de Proporcionalidad

En la normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones se guardará la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

#### 4.1.2 Principio de tipicidad

Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este documento, del COOTAD, y bajo los siguientes parámetros:

1. Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;
2. Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:
  - a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
  - b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia.
  - c) Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido

- por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
- d) Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;
  - e) Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
  - f) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
  - g) Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
  - h) Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
  - i) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
  - j) Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
  - k) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de las competencias municipales, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de competencia municipal el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

#### **4.1.3 Responsabilidad**

Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas naturales y jurídicas que resulten responsables de los mismos.

Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en la normativa corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan. Serán responsables solidarios por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros, las personas físicas y jurídicas sobre las que tal deber recaiga, cuando así lo determinen las normas reguladoras del GADMP.

#### **4.1.4 Prescripción**

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

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

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

#### **4.1.5 Concurrencia de sanciones**

Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esa vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

#### **4.1.6 Procedimiento**

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por el departamento de planificación, el comisario hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el día, hora y lugar en que debe comparecer, Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 30 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al técnico de planificación para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente, misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 3 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida, Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, el Comisario solicitara al técnico del departamento de planificación para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al departamento financiero sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por el departamento de planificación, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciara el proceso sancionador para el derrocamiento de la construcción; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

#### **4.1.7 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador**

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

#### **4.1.8 Recursos**

Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas que determina el COOTAD.

## **4.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **4.2.1 Definiciones y competencias**

#### **4.2.1.1 Infracciones**

Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADMP.

#### **4.2.1.2 Sanciones aplicables**

Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 5.1.2. Las multas provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

#### **4.2.1.3 Competencias**

Son competencias para conocer y sancionar, el comisario y el director de Planificación, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección.

El comisario al momento del juzgamiento, deberán remitirse al reglamento vigente.

Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, el Director de Planificación y el Comisario.

#### **4.2.1.4 Cobro mediante coactiva**

El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

#### **4.2.1.5 Permisos**

Se requerirá permisos en los siguientes casos: En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;

- En toda obra pública;
- En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, industrial minero, industrial de desarrollo de beneficio, de equipamiento, de protección natural, de patrimonio entre otros.
- En toda obra urbana y rural alineándose con las normas y/o ordenanzas ya establecidas.

#### 4.2.1.6 Penas aplicables

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

- a) Multa;
- b) Revocatoria de aprobación de planos;
- c) Revocatoria del permiso de construcción; y,
- d) Derrocamiento de la obra.

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

#### 4.2.1.7 Multas

Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener, en cada caso.

#### 4.2.2 Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica

##### - **Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo**

Los que urbanicen y/o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo, el Gad Municipal del cantón Pindal iniciara con las denuncias respectivas ante la Fiscalía General del Estado conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal como lo indica en su Art. 252 referente a Delitos contra el Suelo.

##### - **Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal que no cumplan con la zonificación correspondiente**

Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en el presente código, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad Avalúos y Catastros. El Comisario además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la clausura de las obras.

- **Urbanización o fraccionamientos sin autorización municipal realizadas en suelo urbanizable que no han cumplido con la etapa de incorporación**

Los que urbanicen y/o fraccionen predios que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en el suelo urbanizable pero no han cumplido con la etapa de incorporación, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de avalúos y catastros. El Comisario, además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

- **Urbanizaciones y fraccionamientos en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal, pero cumplen con la zonificación establecida**

Los que urbanicen o fraccionen lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y el comisario, dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de avalúos y catastros. El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautela, la suspensión de las obras.

- **Urbanizaciones o fraccionamientos que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local**

Los que urbanicen o fraccionen terrenos que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el comisario dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de avalúos y catastros. El Comisario dispondrá la suspensión de las obras.

- **Urbanizaciones o fraccionamientos que cuentan con autorización pero que no han cumplido con los plazos del cronograma**

Los que urbanicen o fraccionen terrenos con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas acordados entre el GADMP y el urbanizador o el que fraccione, serán sancionados con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía.

- **Urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuraciones de lotes que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones.**

Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de avalúos y catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

#### **4.2.3 Infracciones y sanciones aplicables para la edificación**

- **Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción pero que cumplen con las normas vigentes**

Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta cien por ciento (100%) del SBU que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos.

Además, el comisario ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 45 días Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción se ordenará la demolición.

Además, el comisario ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 30 días Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se procederá al cobro de la multa correspondiente.

- **Construcciones con aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con permiso de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes.**

Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta el setenta por ciento (70%) del SBU que se debió entregar a favor de la Municipalidad.

Además, el comisario ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 30 días Si en este término, no se presentare los respectivos permisos de construcción se ordenará la demolición.

- **Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes**

Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Si en el informe de control se establece que existe alteración entre la topografía declarada

en planos y el nivel natural del terreno, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, y permiso de construcción corregido, en un plazo no mayor a 60 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento sancionará al infractor con el pago de una multa que podrá ser de hasta el 5% del SUB;

- b) Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del SBU.
- c) Si el informe de control establece que la obra del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% del SBU y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.
- d) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser hasta el 20% del SUB y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso de usarlo para estacionamiento, sobre el que se permitirá una cubierta inclinada sobre el retiro lateral, respetando el retiro frontal.
- e) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del SUB y la demolición de lo construido ilegalmente; por la Comisaría Municipal.
- f) Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del SUB y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del comisario; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor;
- g) Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de entresijos permitida, medida desde el nivel del piso al elemento estructural más bajo (en ambientes interiores), será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 100% del SUB.
- h) Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del SUB por cada ambiente o local;
- i) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las

obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del SUB por las construcciones ilegales en cada piso y la adecuación pertinente;

- j) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el cinco por ciento (5%) del SUB por cada acceso;
- k) Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de treinta (30) días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del SUB por cada piso, con un máximo del 100%;
- l) Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de áreas comunales;
- m) Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa que podrá ser hasta del 20% del SUB por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El comisario además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa;
- h) Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, el comisario concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser hasta el 100% del SUB, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata.
- o) Si el informe de control establece el incumplimiento de la instalación de uno o más ascensores, el comisario concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del SUB.
- p) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del SUB y la demolición de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes;

#### **4.2.4 Otras infracciones y sanciones de aplicación general**

##### **4.2.4.1 Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos**

El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades o usos prohibidos, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con esto, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) del salario básico unificado (SBU), y el Comisario Municipal ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

##### **4.2.4.2 Falta de permisos de funcionamiento**

El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado (SBU), y el comisario Municipal ejecutará la clausura inmediata del local.

##### **4.2.4.3 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 o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remienden los daños ocasionados.

##### **4.2.4.4 Obstaculización a las inspecciones de control municipal**

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del salario básico unificado (SBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública y la policía Municipal.

##### **4.2.4.5 Ocupación de espacios públicos**

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionadas por el comisario Municipal, quien dispondrá, el desalojo de materiales, la demolición de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) del salario básico unificado (SBU).

#### **4.2.4.6 Falta del permiso de trabajos varios**

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta (50%) del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el comisario ordene la demolición de las obras ejecutadas. En el caso de las edificaciones menores a 50 m<sup>2</sup>, sin permiso de trabajos varios, se aplicará el equivalente al SUB respectivo.

#### **4.2.4.7 Falta de letrero de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo**

El constructor que no ubicase el letrero de identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número de permiso de construcción, en obras mayores a 50 m<sup>2</sup>. Serán sancionados con una multa del 20% de un salario básico unificado vigente, el mismo que será sancionado por la comisaria; quien deberá notificar al responsable de la construcción para realice de la colocación del rotulo en un plazo máximo de 5 días, caso contrario procederá a emitir la multa correspondiente.

#### **4.2.4.8 Daños a bienes de uso público**

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, pasajes, aceras, parterres, parques, entre otros, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, entre otros, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación realizada por el Comisario Municipal. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GADMP los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

#### **4.2.4.9 Anulación de autorizaciones**

Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones graficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. El comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de la misma en caso de infringir normas vigentes, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

#### **4.2.4.10 Penas mínimas**

Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:

- a) No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos 1 SBU (comisaria Municipal)
- b) No cumplir con las obligaciones del constructor (Cerramiento provisional, protección al peatón al construir - Avisos) luego de 15 días de haber sido notificado del incumplimiento por la comisaría Municipal. 1 SBU
- c) Demoler edificaciones sin autorización 5 SBU (Comisaria Municipal).
- d) Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes 1 SBU (Comisaria Municipal).

#### **4.2.4.11 Demolición de obras**

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en donde aquello no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonificaciones.
- c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
- d) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella.

#### **4.2.4.12 Cancelación de la multa impuesta por el comisario**

La Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos y permisos de Construcción, informe de la Dirección de Planificación y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

#### **4.2.4.13 El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras**

Como: restauración de bienes públicos, reparaciones, mantenimiento, construcción de cerramientos de acuerdo a la ordenanza, derrocamientos, cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

#### **4.2.5 Inicio de procedimiento**

El procedimiento administrativo sancionador para el cobro de la multa; iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los planos y permisos de construcción debidamente aprobados por el departamento de planificación, el comisario hará llegar una primera, segunda y tercera boleta de citación, por medio de una boleta en la cual se hará constar el día, hora y lugar en que debe comparecer, Si el infractor comparece a las citaciones y no justifica con los permisos de construcción se le concederá un plazo máximo de 30 días, para obtener los permisos correspondiente, además la paralización temporal de la obra ;y, terminado el plazo no presentare los permisos correspondientes se remitirá al técnico de planificación para que proceda hacer el cálculo de la multa pertinente, misma que será entregado la notificación al infractor o al responsable de la construcción para el pago de la multa en el término de 3 días.

De la no comparecencia a las citaciones por parte del infractor, se emitirá la boleta de paralización inmediata de la construcción; la misma que se hará conocer la infracción cometida, Si el infractor hace caso omiso a las citaciones, y no justificare legalmente con los planos y permisos de construcción debidamente aprobados, en un término de 3 días después de haber realizado la última citación, el Comisario solicitara al técnico del departamento de planificación para que proceda a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor o al responsable de la construcción para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; caso contrario de no cancelar se enviara mediante vía coactiva al departamento financiero sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes.

De no obtener los permisos de construcción otorgados por el departamento de planificación, porque no cumplen con las normas técnicas vigentes, iniciara el proceso sancionador para el derrocamiento de la construcción; el mismo que iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el COOTAD.

#### **4.2.5.1 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador**

El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este numeral.

#### **4.2.5.2 De persistir la infracción**

De acuerdo al presente capítulo, en el tiempo que el Comisario considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo a la COOTAD.

Detectada por el Inspector de Construcciones la infracción incurrida, el Comisario notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- a) Presentación inmediata de documentación;
- b) Ejecución de obras;
- c) Restitución;
- d) Suspensión de trabajos; e,
- e) Inicio de procedimientos legales.

#### **4.2.5.3 Inexistencia de respuesta a la notificación**

En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto en el presente capítulo, el Comisario impondrá la multa correspondiente.

#### **4.2.5.4 Persistencia de la infracción**

De persistir la infracción en el tiempo que el Comisario considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, o según el caso, proceder a la demolición o restitución de las obras.

### **4.3 DEL CONTROL TERRITORIAL**

#### **4.3.1 Control territorial**

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio Cantonal, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón Pindal estén de acuerdo a la normativa vigente y cuenten con la aprobación del GAD Municipal, y
- Arbitrar las medidas de orden urbano destinadas a mantener el orden urbano.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por la Municipalidad, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio (sección comisaría de construcciones).

##### **4.3.1.1 Acción institucional para el control territorial**

Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

#### 4.3.1.2 Modalidades y momentos de los controles obligatorios

Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

##### a) Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o fraccionamientos:

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado. En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, el departamento de Planificación emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

##### b) Para control en la ejecución de obras de edificación:

**Control 1:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionara en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa vigente;

**Control 2:** Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta.

**Control 3:** Cuando haya finalizado la construcción.

Los puntos a verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

**Normas urbanas:** las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal.

**Normas de arquitectura:** dimensiones mínimas, iluminación de locales, ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;

**Normas específicas de arquitectura por tipología:** áreas mínimas, servicios sanitarios, sistemas contra incendios, suspensión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;

**Medidas de protección contra incendios:** El cuerpo de bomberos realizará inspecciones, en cualquier momento del proceso constructivo.

#### 4.3.1.3 Presentación de documentos en las inspecciones de control

En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los

planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentadas, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización.

#### **4.3.1.4 Se suspenderá el proceso de construcción:**

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando una construcción con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente código.
- f) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

#### **4.3.2 Supervisión técnica del control territorial**

##### **4.3.2.1 Supervisión técnica del control territorial**

El proceso de supervisión técnica de control territorial será realizado por la comisaría conjuntamente con la sección de regulación urbana y rural que tendrá las siguientes competencias además de las establecidas en la ordenanza que la regula:

- Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos a saber: monitores, inspecciones, fiscalizaciones y las demás que establecieren por los entes contratados por la Municipalidad para el efecto. Podrá hacerlo directamente mediante la Dirección de Planificación de la Municipalidad o contratando servicios especializados.
- Realizar controles especiales;
- Reportar trimestralmente los resultados de su gestión al Alcalde.

##### **4.3.2.2 Controles especiales**

La comisaría de construcciones, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al

petionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

#### **4.3.2.3 Medidas cautelares previas**

Una vez recibido el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continúe el comportamiento ilegal.

#### **4.3.2.4 Tipos de medidas cautelares previas**

Las medidas cautelares podrán ser: suspensión de la obra (paralización), o de la actividad del establecimiento. En caso de la suspensión de la obra que amerite medidas de rectificación, el comisario emitirá una orden especial para la realización de estas obras.

Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo. El conocimiento y resolución de la impugnación versará únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.

#### **4.3.2.5 Suspensión de las medidas cautelares**

Las medidas cautelares impuestas por el comisario de construcción en los siguientes casos:

- Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
- Por revocatoria del comisario, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior
- Por orden del comisario, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
- En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

## 5. DE LOS PROCEDIMIENTOS

### 5.1 GENERALIDADES

#### 5.1.1 Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado

Ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, vial, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional, el mismo que deberá estar debidamente registrado en el GADMP.

#### 5.1.2 Trabajos que requieren aprobación y autorización del GADMP

Como son: fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de, urbanización, subdivisión de un terreno, reestructuración parcelaria, integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones tanto residenciales, comerciales e industriales; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, construcción de cerramientos, entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través del Departamento de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en el presente documento, en el PUGS, en el Código de Arquitectura y Urbanismo y en el Código de la construcción del Ecuador.

##### 5.1.2.1 Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo cuatro formas de intervención

- a) Trabajos varios: Construcciones e intervenciones menores a 50 m<sup>2</sup> o de un costo de hasta 25 salarios básicos unificados, el cual requerirá de un esquema gráfico arquitectónico y estructural (dependiendo de la inspección técnica) que indique lo que va a realizar bajo responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil, intervención que se autorizará por una sola vez. Estos trabajos deberán estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector determinados en el PUGS; se considera también como trabajos varios los cambios de suelo, las excavaciones, rellenos y muros de contención.
- b) Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales: construcciones mayores de 50 m<sup>2</sup> ó 25 salarios básicos unificados, los mismos que deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero civil respectivamente; Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

- c) Asesoría técnica: construcciones de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobados en el Municipio y bajo la fiscalización de un profesional, arquitecto o ingeniero civil. El técnico responsable Arquitecto o Ingeniero Civil de la construcción deberá firmar un contrato debidamente notariado en el cual será el único responsable de realizar la construcción conforme a la planificación aprobada por la municipalidad, este contrato se deberá entregar como requisito previo al permiso de construcción. Esto se aplicará para construcciones mayores a 51 m<sup>2</sup>.
- d) Para obras menores. - como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, entre otros, que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no supere costos de hasta 3 Salarios Básicos Unificados, el propietario podrá realizarlo directamente.

### **5.1.3 Las edificaciones podrán realizarse por etapas**

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

## 5.2 DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

### 5.2.1 De los informes

#### 5.2.1.1 Formulación de pedido de informes

El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

#### 5.2.1.2 Informe técnico

Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico previo a la inspección técnica. Se solicitará para todo tipo de permiso de obra residencial, industrial (minería) o comercial los informes de suelo de riesgos de patrimonio y ambiental en caso que requiera esto estará determinado por el GAD.

La inspección técnica podrá ser realizada únicamente por un técnico perteneciente al GAD municipal de Pindal, mismo que pertenecerá a los distintos departamentos que regulen territorialmente y urbanísticamente tanto la zona urbana como rural.

Se deberá solicitar el respectivo informe técnico tanto como de riesgos, uso de suelo y patrimonio para todo tipo de construcción tanto en suelo rural como urbano y así mismo sus subclasificaciones.

Para la obtención del informe técnico el requisito indispensable será el levantamiento Planimétrico georreferenciado. (WGS84-UTM) del lote donde se implementará la futura edificación, con la firma de un profesional registrado en el GAD Municipal de Pindal, el formato de presentación es libre. Donde el contenido sea la información técnica (Linderos, medidas, áreas, construcciones existentes, accidentes geográficos, la distancia de la propiedad privada a las vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vía, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible) el tamaño de la hoja será de acuerdo al área del lote donde sea legible todo aspecto técnico.

### 5.2.2 De los certificados

El GADMP a través del Departamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes de aprobación a petición del interesado. Cuyos requisitos son:

- a. Solicitud dirigida al Departamento de Planificación por el o los propietarios o su procurador común.

- b. Pago para certificación establecida en la Ordenanza vigente
- c. Levantamiento planimétrico con todas las consideraciones técnicas.

#### **5.2.2.1 Certificado de Normas Particulares**

El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, el Certificado de Normas Particulares, documento que contiene especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y edificar, como son: fraccionamiento mínimo del lote, frente mínimo o proporción del lote, afectación por vías, áreas de protección de riveras de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por un poliducto, acueducto, líneas de alta tensión, zonas de riesgo o esté ubicado en zona de protección. Predio que podrá ser regulado mediante la ubicación geo-referenciada de dos vértices del mismo.

Este certificado, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 5 días laborables. El Certificado de Normas Particulares se emitirá solamente en los casos que se detallan a continuación:

- Aprobación de planos para edificación,
- Permisos Varios de Obras Complementarias,
- Permisos de funcionamiento de garajes,
- Urbanizaciones, fraccionamientos, tanto en el área urbana como rural,
- Uso conforme,
- Aprobación de fraccionamientos: o Fraccionamientos agrícolas, o Fraccionamiento rural, o Fraccionamiento urbano, o Urbanizaciones,

Requisitos. - Para la obtención del Certificado de Normas Particulares (fraccionamiento y edificación) el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario del Certificado de Normas Particulares,
- Formulario de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado,
- Copia de escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad,
- Carta del pago del impuesto predial

Estos certificados serán expedidos por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 3.15% de un SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU).

### 5.2.2.2 Permiso de uso de suelo.

Será obligatorio requerir este permiso para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo. Previa a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir al departamento de Planificación los lineamientos correspondientes para la evaluación del uso que se busca desarrollar. Lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales, industriales, residenciales, o por el profesional responsable de la obra, cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo.

### OBLIGATORIEDAD

El permiso de Uso de Suelo será requisito indispensable para dar inicio a toda actividad económica y/o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, documento que será necesario previo a la obtención de la Patente Municipal, o permisos de funcionamientos, construcciones de edificaciones, remodelaciones. No se requiere el certificado de uso conforme los comercios barriales, servicios profesionales y equipamientos. Art 547 del COOTAD.

En caso de contar con la Patente sin haber solicitado el Certificado de uso y sus respectivos informes, se considerará como un establecimiento sin legalización de ocupación del suelo.

En caso de establecimientos especiales como: Estaciones de servicios, gasolineras, chatarreras, almacenamiento de Gas, entre otros señalados en el PUGS, será necesario la presentación del permiso ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección técnica por parte del área de Regulación Urbana y/o el Departamento de Gestión Ambiental Municipal lo soliciten.

Los requisitos serán los siguientes:

1. Certificado de no adeudar al Municipio
2. Certificado de Uso de Suelo
3. Especie valorada
4. Escritura Pública del Terreno
5. Copia de Cedula y papel de votación del propietario o representante
6. Registro Único de Contribuyentes (RUC)
7. Levantamiento Planimétrico actualizado georreferenciado. (WGS84-UTM) del lote donde se implementará la futura edificación, con la firma de un profesional registrado en el GAD Municipal de Pindal, el formato de presentación es libre. Donde el contenido sea la información técnica (Linderos, medidas, áreas, construcciones existentes, accidentes

geográficos, la distancia de la propiedad privada a las vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vía, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible) el tamaño de la hoja será de acuerdo al área del lote donde sea legible todo aspecto técnico.

8. Certificado del registro de la propiedad actualizado

9. Permiso Cuerpo de Bomberos

En caso de no ser el propietario presentar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

10. Certificado de Gestión de Riesgos

11. Certificado de Gestión Ambiental (de ser solicitada)

## **VIGENCIA**

El Permiso de Uso De Suelo será válido por un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días calendario, contabilizados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Dirección de Planificación.

En caso de actividades señaladas en el PUGS dentro de los usos de suelo cantonales que no requieran informes o permisos especiales por otras entidades fuera o dentro del GADM Pindal (como Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo personal y Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales) y que no han cambiado su actividad o dirección; podrán actualizar el mismo permiso hasta por 3 veces consecutivas.

## **RESPONSABILIDAD**

El propietario y/ o arrendatario firmante de un Permiso de Uso Suelo asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Documento.

Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Permiso de Uso en oportunidad de la presentación de la documentación de la obra respectiva. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos del que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras. Por tanto, los lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales; o por el profesional responsable de la obra cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas; serán los siguientes:

a) Requisitos para obtener el Permiso de Uso Suelo para nuevas edificaciones o modificaciones:

- Certificado de normas particulares para edificación;
- Pago del impuesto predial del año en curso;
- Especificación de la actividad a desarrollar;

Categorización de la actividad: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la Dirección de Planificación solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos un certificado ambiental y de ser el caso se deberá obtener un Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua;

- Firma del usuario y del profesional competente;
- Otros datos que la Dirección considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada expresada en Kv; prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.

b) Permiso de Uso Suelo para edificación ya existente con fines comerciales:

- Solicitud del certificado de uso conforme para edificación con fines comerciales;  
o Dentro del cual el Dpto. de Planificación realizará la categorización de la actividad: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la Dirección de Planificación solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos un certificado ambiental y de ser el caso se deberá obtener un Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua;
- Firma del propietario;
- Pago del impuesto predial del año en curso;
- Carpeta color verde.

En los casos de locales existentes para uso de diversión nocturna, se requerirá, además de lo solicitado en los requisitos anteriores, un estudio que prevenga la contaminación acústica de los mismos, con un nivel máximo admisible de emisión sonora de 60 Db, condicionante que permitirá el otorgamiento del certificado de uso conforme, en caso de no cumplir con lo antes mencionado, no podrá obtener la patente municipal y por tanto la intendencia de policía tendrá la facultad de no emitir el permiso de funcionamiento hasta que se realicen los correctivos correspondientes.

Estos certificados serán expedidos por la Dirección de Planificación ha pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 1.00% de un SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU).

Además, en lo referente a las instalaciones de edificación de Karaoke y discotecas, debe contar con dos baños (uno para hombres y otro para mujeres). En los casos de locales con capacidad de más de 30 personas, deben contar con puerta de escape. No se emitirá el uso de portales para este tipo de locales.

Estos certificados tendrán validez por un año, y será requisito obligatorio para la obtención de la patente Municipal.

Las responsabilidades y recomendación hacia los usuarios es debidamente normada y supervisada dentro del tiempo establecido impuesto en los respectivos informes de las unidades correspondientes.

### **CESE FORZOSO**

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GADMP podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- La antigüedad y el estado de las construcciones;
- El monto de las inversiones realizadas; y,
- El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

### **USO NO CONFORME CON ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se regirán por el siguiente procedimiento:

- a) Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación.

El Dpto. de Planificación, evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

- b) Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación:

Evaluación por el Dpto. de Planificación de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa vigente. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

### **DE LAS INSPECCIONES Y VISITAS TECNICAS REQUERIDAS**

En caso de ser requerida una inspección para la comprobación y verificación de los distintos espacios mínimos para el correcto funcionamiento de la actividad, se procederá a informar al propietario que debe coordinar la inspección un con técnico municipal del GAD destinado para cada tipo de actividad. Dicho propietario estará encargado del

transporte del Técnico.

Distribución de Actividades para cada Unidad Técnica Municipal

Unidad de Desarrollo Social y Cultural:

- Complejos Turísticos, Hoteles, Hostales, Oficinas Administrativas, Complejos Deportivos, Restaurantes, Discotecas, Karaoke, Bares, Licoreras, Gimnasios, Tienda de Abarrotes, Moteles, Centros de Tolerancia, Galleras,

Dirección de Planificación:

- Toda modificación y/o remodelación de Edificaciones inventariadas y considerados patrimonios.
- Construcciones nuevas y remodelaciones dentro de la Zona Patrimonial PP\_01

Unidad de Gestión Ambiental y Servicios Públicos:

- Mecánicas, Lavadoras, Almacenamiento de Gas, Automotriz, Chatarreras, , Complejos Turísticos Rústicos, Galleras, implementaciones industriales, Cuencas Hídricas (Ríos, quebradas, zonas de captación)
- Actividades que requieran Movimientos de Tierra, Tala de Árboles

Dirección de Planificación:

- Línea de Fabrica
- Todo tipo de Nuevas Edificaciones, Ampliaciones y Remodelaciones
- Particiones, Fraccionamientos, Rectificaciones
- Propiedades Horizontales
- Compra Venta de Terrenos Municipales
- Informe Técnico

Unidad de Gestión de Riesgos:

- Todo tipo de Nuevas Edificaciones, Ampliaciones y Remodelaciones
- Actividades que requieran Informe de Aprobación para obtención de Patente
- Toda actividad que sea realizada dentro de las zonas susceptibles a riesgos.

Unidad de Gestión Ambiental y Servicios Públicos:

- Actividades que afecten las conexiones de Agua Potable y Alcantarillado
- Proyectos de Construcción Afines
- Urbanizaciones

### 5.3 DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN Y OTRAS AUTORIZACIONES

**Edificación con normativa.** - Es toda construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (éste último mediante vivienda rural siempre que la pendiente y la regulación del uso y ocupación del suelo lo permita). El cual se sujeta a los planos de zonificación del presente documento y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 5.3.1 Para nueva construcción, reconstrucción o ampliación

En edificaciones superiores a 50 m<sup>2</sup> se requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación, cuyas etapas son:

1. Informe de aprobación del anteproyecto,
2. Informe de aprobación del proyecto definitivo,
3. Permiso de construcción.

##### 5.3.1.2 Requisitos para el informe de aprobación del proyecto de edificación definitivo

- Informe de aprobación del anteproyecto;
- Formulario de aprobación de planos para edificación;
- Certificado de Normas Particulares;
- Copia de registro del responsable tecnico;
- Tres juegos de planos arquitectónicos y estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este Documento y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- CD que contenga los planos arquitectónicos;
- Carta de pago de Impuesto predial vigente
- Copia del planimétrico aprobado
- Una carpeta de cartón color amarillo
- Pago de la tasa municipal de aprobación de plano equivalente al 2x1000 del valor de la obra a ejecutarse.

En caso de solicitar préstamo para la ejecución del proyecto, se requerirá un juego de planos adicional;

Todas las conexiones de alcantarillado sanitario y pluvial de las construcciones existentes nuevas deberán conectarse de manera obligatoria al alcantarillado sanitario y pluvial público en el plazo de 3 años.

Para predios que se encuentren afectados por el cruce de tubería de alcantarillado sanitario

y pluvial, el profesional a cargo del trámite deberá realizar el diseño de una alcantarilla tipo cajón siempre y cuando la tubería tenga una sola dirección, sobre ella se podrá proyectar cualquier tipo de construcción garantizando la estabilidad estructural de la misma. En el diseño se debe contemplar bocas de visita cada 10 metros, permitiendo el libre acceso a personal técnico del departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos para mantenimiento.

Para la aprobación de planos arquitectónicos se deberá colocar la ubicación del medidor de agua potable en un lugar visible y que sea de libre accesibilidad. Para construcciones con portal debe ser instalado en el antepecho; y, en zona residencial debe colocarse en línea de fábrica.

La vigencia de los planos arquitectónicos y estructurales será de 1 año contado a partir de la fecha de su aprobación.

#### **5.3.1.3 En casos especiales**

Como construcciones mayores a 400 m<sup>2</sup>, edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros; y los así contemplados en este documento se debe presentar lo siguiente:

- Informe del cuerpo de bomberos;
- Planos especializados (eléctricos, sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);
- En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de pre factibilidad de CETUR y/o Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
- Informe de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Municipal.
- Estudio de factibilidad ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua, el cual definirá el requerimiento de estudios de impacto ambiental o ficha ambiental, solamente en casos en los que señala el PUGS dentro de las normas de aprovechamiento rural.

#### **5.3.1.4 De los permisos de construcción**

La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Formulario de aprobación para permiso de construcción;
- Normas de construcción.
- Número de Registro Municipal del Profesional;
- Formulario del INEC

- Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
- Memoria técnica.
- CD que contenga planos estructurales y memoria técnica;
- Cumplimiento de solicitud de varios trabajos.

La vigencia del permiso de construcción será de un año contado a partir de la fecha de su aprobación.

Permiso de construcción por etapas. - La Dirección de Planificación otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la garantía equivalente al porcentaje de acuerdo al numeral

Para la presentación de un proyecto arquitectónico se seguirá el procedimiento expuesto que es primeramente,

### **1.0 Línea de fábrica, Retiros.**

- ❖ Levantamiento Planimétrico actualizado georreferenciado. (WGS84-UTM) del lote donde se implementará la futura edificación, con la firma de un profesional registrado en el GAD Municipal de Pindal, el formato de presentación es libre. Donde el contenido sea la información técnica (Linderos, medidas, áreas, construcciones existentes, accidentes geográficos, la distancia de la propiedad privada a las vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vía, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible) el tamaño de la hoja será de acuerdo al área del lote donde sea legible todo aspecto técnico.
- ❖ Pagos correspondientes en los requisitos establecidos.

### **2.0 Normas de construcción.**

- ❖ 1) Requisitos correspondientes para normas de construcción.
- ❖ Certificado de uso de Suelo, Riesgos, Patrimonio Cultural (técnico municipal)
- ❖ 2) Solicitud normas de edificación dirigida a alcaldía de en papel numerado municipal del GADM de Pindal, indicando las características técnicas de la edificación y el uso del mismo. (Llenar Hoja modelo) (usuario)
- ❖ 3) Certificado de no adeudar al municipio (usuario)
- ❖ 4) Certificado de no adeudar a Agua potable (usuario)
- ❖ 5) Certificado de no adeudar al cuerpo de bomberos (usuario)
- ❖ 6) Certificado del Registrador de la Propiedad (actualizado) de que el bien este libre de todo gravamen. A nombre de los cónyuges (usuario-Funcionario del Registrador de Propiedad)

- ❖ 7) Copia de la escritura del terreno donde realizará la futura construcción (usuario)
- ❖ 8) Copia de cédula y del certificado de votación a colores, (cónyuge) (usuario)
- ❖ 9) Declaración Juramentada (Si el funcionario municipal lo cree oportuno) (usuario)
- ❖ 10) Algún otro documento que amerite el caso, luego de dialogar con el profesional que atiende al usuario. (usuario-técnico municipal)
- ❖ 11) Levantamiento Planimétrico georeferenciado WGS84/UTM del terreno donde se implantará la futura construcción con firma de responsabilidad de un profesional, el formato de presentación es libre, donde el contenido sea con la información técnica (linderos, mensuras, áreas, construcciones existentes, accidentes geográficos, distancias de la propiedad privada a vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vías, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible), el tamaño de hoja es formato A-0 a A-1 (usuario-técnico municipal)
- ❖ 12) Todos estos documentos deben estar incluidos en una carpeta de cartón naranja, la cual va a ser entregada por el usuario en la secretaria UDOT (usuario).

### **3.0 Permiso de construcción.**

- ❖ Juego de 3 planos (Proyecto de edificación). 2 B/N, 1 Color.
- ❖ Normas de construcción.
- ❖ Pago de impuestos por edificación, remodelación.
- ❖ Pago de permiso de construcción, varios trabajos.
- ❖ Requisitos expuestos actualmente.
- ❖ Formulario del INEN

#### **5.3.1.4 Garantía para edificaciones; del valor de la obra a ejecutarse.**

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

#### **5.3.1.5 De las modificaciones a los planos Aprobados:**

Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambie el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la tasa municipal de servicios técnicos administrativos. En caso de existir aumento en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente, el 2 x 1000 sobre el costo del área incrementada.

Previo actualización del permiso de construcción, el Departamento de Planificación verificará la vigencia de la garantía con la emisión de un informe por parte de Tesorería Municipal.

#### **5.3.1.6 Modificaciones menores al 20%**

Pueden realizarse modificaciones interiores de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual requerirá presentar planos arquitectónicos modificatorios. Estas

podrán ser de hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual solamente requerirá comunicar al Director de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

### **5.3.2 Del permiso de habitabilidad**

Es la autorización que concede la Unidad de avalúos y catastros para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra. La Unidad de avalúos y catastros luego de una inspección, verificando el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, reparación de veredas, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.

#### **5.3.2.1 Concesión del permiso**

Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá haber respetado los planos y permisos verificando la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

### **5.3.3 Trabajos varios**

#### **5.3.3.1 De la aprobación de trabajos varios**

La Dirección de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones, cambios de suelos, rellenos y muros en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 50 m<sup>2</sup>, por una sola vez;
- b) Construcción de cerramientos, con los siguientes lineamientos: cerramiento frontal de 0.80m. en mampostería compacta y concluir con elemento ornamental semi permeable hasta una altura máxima de 1.80 m. Cerramientos medianeros (laterales y posterior) hasta una altura máxima de 2.5 m medidos desde el nivel del terreno, siempre que se encuentra dentro de sus linderos;
- c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 50 m<sup>2</sup>;
- d) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, y pisos.
- e) Cambios de suelo, rellenos, excavaciones.

El Dpto. de Planificación emitirá la aprobación de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de cinco (5) días laborables.

### 5.3.3.2 Requisitos

Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Certificado del departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos que no existe afectación de paso de tubería en caso de edificaciones nuevas, cambio de suelo, excavaciones y relleno;
- Numero de Registro Municipal del profesional responsable;
- Carta de pago de Impuesto Predial vigente;
- Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
- Esquema de la zona de intervención en la edificación;
- Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse;
- Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado
- Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H.);
- Carpeta de cartón color verde

### 5.3.3.3 Requisitos para instalación de medidores

- Formulario de Solicitud de varios trabajos;
- Copia de la escritura debidamente registrada;
- Carta de Pago de Impuesto Predial Vigente;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- Una carpeta color verde;
- Tiempo de entrega 3 días laborables.

### 5.3.3.4 Requisitos para cerramientos

- Copia del Levantamiento planimétrico aprobado;
- Carta de Pago de Impuesto Predial vigente;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento;
- Carpeta de cartón color verde

### 5.3.4 Requisitos para Compra / Venta urbana y rural

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Número de Registro Municipal del profesional responsable;
- b) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio,

datos del vendedor y comprador según tipo de transferencia a realizarse, características del terreno (regular o irregular) + 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio.

- c) Ubicación georreferenciada en base al marco geodésico vigente para la zona, utilizando la red local, con equipos topográficos y/o geodésicos que brinden las precisiones necesarias de la escala 1:1000 en el área urbana y 1:5000 en el área rural;
- d) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- e) Última carta de pago predial;
- f) Certificado de no adeudar al municipio del predio en trámite;
- g) Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor y copia del planimétrico anterior aprobado;
- h) Copia de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor actualizadas;
- i) CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- j) Copia del RUC para transferencia de dominio de Cooperativas, Asociaciones o personas Jurídicas;
- k) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado
- n) Una carpeta de color amarillo;

#### **5.3.4.1 Requisitos para Compra / Venta de Terrenos Municipales**

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Especie valorada
- b) Copia de cedula y certificado de votación actualizado
- c) Certificado de no adeudar
- d) Certificado de estar en posesión de la propiedad
- e) Certificado del registro de la propiedad
- f) Copia de cedula y certificado de votación actualizado
- g) Certificado de estar en posesión de la propiedad por más de 15 años (declaración juramentada).
- h) Planimetría tres copias - cd digital (ingeniero o arquitecto)
- i) Carpeta (personal –propietario)
- j) Copia del pago del predio (personal –propietario)

#### 5.3.4.2 Requisitos para Compra / Venta de alícuotas

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Número de registro profesional responsable;
- b) Levantamiento planimétrico original + 4 copias realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio conteniendo cada componente de alícuota (Departamento, Área de servicio, Garaje, bodega y otros), cuadro de detalle de alícuotas y linderos con ubicación, niveles, porcentaje, clave catastral del predio, datos del vendedor y comprador, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área de la alícuota.
- c) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- d) Última carta de pago predial;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor;
- g) Copia del planimétrico anterior aprobado;
- h) Copia de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor actualizadas;
- i) CD que contenga el levantamiento planimétrico, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- j) En caso de que el predio sea parte de una Urbanización o fraccionamiento debe presentar una copia de la aprobación y Resolución Administrativa (desde Mayo de 2014);
- k) Copia del RUC para transferencia de dominio de Cooperativas, Asociaciones o personas Jurídicas; m) Una carpeta de color amarillo,

#### 5.3.4.3 Procedimiento para aprobación de los trámites de transferencia de dominio

Levantamiento Planimétrico actualizado georreferenciado. (WGS84-UTM) del lote donde se implementará la futura edificación, con la firma de un profesional registrado en el GAD Municipal de Pindal, el formato de presentación es libre. Donde el contenido sea la información técnica (Linderos, medidas, áreas, construcciones existentes, accidentes geográficos, la distancia de la propiedad privada a las vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vía, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible) el tamaño de la hoja será de acuerdo al área del lote donde sea legible todo aspecto técnico. características del terreno (regular o irregular) + 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio.

**Área urbana:** Se inicia con la revisión de la documentación exigida en el Art. 342 y Art. 342.1, con lo cual el equipo de topografía puede ingresar al lote a verificar los puntos que debieron ser colocados por el profesional a cargo del trámite, y se procede a realizar el levantamiento de la ficha catastral y el registro fotográfico.

**Área rural:** Se inicia con la revisión de la documentación exigida en el Art. 342 y Art. 342.1, con lo cual se verifica la ubicación mediante coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, posteriormente a ello el equipo de topografía puede ingresar al lote a verificar los puntos que debieron ser colocados por el profesional a cargo del trámite, y se procede a realizar el levantamiento de la ficha catastral y el registro fotográfico.

#### **5.3.4.4 Requisitos para Replanteos en el área urbana y rural**

- a) Número de Registro Municipal del profesional responsable;
- b) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio, características del terreno (regular o irregular) + 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio.
- c) Ubicación georreferenciada en base al marco geodésico vigente para la zona, utilizando la red local, con equipos topográficos y/o geodésicos que brinden las precisiones necesarias de la escala 1:1000 en el área urbana y 1:5000 en el área rural
- d) Copia del Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- e) Carta de Pago de Impuesto predial Vigente;
- f) Copia de la escritura debidamente registrada del propietario y copia del planimétrico anterior;
- g) CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- h) Terreno debidamente mojoneado que identifiquen la linderación del lote
- i) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado
- j) Una carpeta de color amarillo,

#### **5.3.5 Para afectaciones**

##### **5.3.5.1 Requisitos para Afectación:**

- Formulario de Afectación;
- Certificado de No adeudar al Municipio;
- Planimétrico anterior;
- Carpeta de color verde;

### 5.3.6 Obligación del constructor

El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

- a) Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 50 m<sup>2</sup> de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte del departamento de Planificación.
- b) Colocar un letrero en el predio donde se va a construir; en él debe constar el nombre del propietario, nombre del profesional responsable del control de obra (con número de licencia profesional) y el número del permiso de construcción; en caso de incumplimiento será sancionado al presente código.
- c) Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales, y permiso de construcción aprobados por el GADMP;
- d) Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad

Los requisitos antes mencionados deberán ser colocados en obra en un plazo de 48 horas, caso contrario se procederá a la sanción pertinente.

## 5.4 DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

### 5.4.1 Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal

Deben presentar al Departamento de Planificación los originales de los siguientes documentos:

- 3 Copias de Planos con CD Particiones alícuotas
- Reglamento de copropietarios Notariado
- Certificado de CNT (Sobre el buen estado de la instalación telefónica y en líneas independientes para cada departamento)
- Certificado de ERRSSA (Sobre el buen estado de las instalaciones y de tener medidores independientes)
- Certificado del Dpto. de agua (sobre el buen estado de las instalaciones y de tener medidores independientes)
- Certificado del registro de la propiedad del bien inmueble de que no se encuentra con gravamen alguno.
- Copia de escritura, inscrita en el registro de la propiedad
- Carpeta de color verde.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Solicitud en blanco.
- Copia de la escritura de entrega de obra

### REQUISITOS PARA TRAMITAR DONDE EXISTAN PLANOS ARQUITECTÓNICOS ESTRUCTURALES Y LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

- Copia de cedula a colores y papeleta de votación del profesional ( Arq. o Ing.)
- Copia de una documentación que respalde su condición profesional
- Copia de factura por el servicio profesional prestado.

#### **5.4.2 Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal**

Se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
- f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- g) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
- h) En caso de sobrepasar los 450 m<sup>2</sup>. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.
- i) Además, para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

##### **5.4.2.1 Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal**

Se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso,

departamento o local y el número respectivo.

#### **5.4.2.2 Resultado del trámite**

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a) Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
- b) Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

#### **5.4.2.3 Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados**

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, el departamento de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

- a) Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto habilitado;
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil habilitado.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en este documento.

## **5.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan cincuenta o más unidades independientes de vivienda u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

### **5.5.1 Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal**

Deben presentar al Departamento de Planificación los originales de los siguientes documentos:

- a) Formulario de Solicitud dirigida al Director de Planificación firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite.
- b) Numero de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Última carta de pago impuesto predial;
- d) Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes de aprobación;
- e) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- f) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- g) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- h) Cuatro juegos de planos para declaratoria de propiedad horizontal que contendrá los siguientes detalles:
  - Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
  - Ubicación y linderos del inmueble;
  - Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento; y,
  - Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
  - Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GADMP.
  - Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.
- i) Dos CD de los planos en formato DWG y con el cuadro de alícuotas en Excel;
- j) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

- k) Informe de los departamentos de Agua potable y alcantarillado, Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- l) Carpeta de cartón color amarillo.

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

### 5.5.2 Resultado del trámite

La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a) Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
- b) Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa, así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

## 5.6 DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN

### 5.6.1 Aprobación de urbanizaciones

#### 5.6.1.1 Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones

El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de quince (15) días laborables:

- a) El otorgamiento de un informe preliminar;
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Informe de aprobación del proyecto definitivo;
- d) Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;
- e) Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.

#### 5.6.1.2 Informe preliminar

Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Certificado de normas particulares;
- b) Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- c) Copia de planimétrico aprobado;
- d) Carta de pago de Impuesto Predial vigente;
- e) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado
- f) Carpeta de cartón color azul.

### 5.6.1.3 Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto

El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
- b) Numero de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Copia de las escrituras debidamente registrada;
- d) Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- e) Planimétrico actualizado curvas de nivel.
- f) Carta de Pago de Impuesto predial Vigente;
- g) Informe preliminar de la urbanización emitido por el Dpto. de Planificación;
- h) 2 copias del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
  - División en lotes libre de afectaciones, conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
  - Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
  - Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.
- i) Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
- j) Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable del departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.

- k) Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- l) Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
- m) La urbanización debe tener el estudio del sistema vial debidamente aprobado por el Departamento de Planificación,
- n) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.
- o) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

- a) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.
- c) En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva, cumplimiento de obras de Infraestructura, y el certificado de habitabilidad del Departamento de Planificación.

#### 5.6.1.4 Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo

El propietario o el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Director de Planificación con memoria índice;
- b) Numero de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Carta de Pago de Impuesto Predial;
- d) Última carta de pago impuesto predial;
- e) Certificado del registro de la propiedad;
- f) Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- g) Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por obras públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan.
- h) Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1: 1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Levantamiento planimétrico y topográfico;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
  - áreas comunales y áreas verdes;
  - Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 18 Sur;
  - Urbanización debidamente mojoneada y el urbanizador deberá incluir por lo menos dos mojones de control monumentados sobre bases fijas ajustado a la red geodésica a nivel nacional vigente;
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
  - División en lotes producto del diseño urbano.
  - Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie.
  - Cronograma valorado de obras.
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

- i) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- j) Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- k) Informe técnico de constatación y validación del amojonamiento, cabida del proyecto a presentarse otorgado por la Unidad de avalúos y catastros.
- l) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado;
- m) Carpeta de cartón color azul.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización el Departamento de Planificación pondrá en conocimiento al Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el proyecto de urbanización en formato Autocad y copia del plano aprobado.

#### **5.6.1.5 Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa**

En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

- a) Informe técnico del departamento de Planificación del proyecto definitivo;
- b) Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m<sup>2</sup>.

#### 5.6.1.6 Urbanizaciones de interés social

El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social y principalmente alineado a lo establecido en el PUGS.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a) Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADMP, las califique como tales.
- b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión urbana que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.
- **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación, de acuerdo a la zona identificada en el PUGS y podrá desarrollarse con un lote mínimo máximo de 100m<sup>2</sup> debidamente justificado, en una implantación continua sin alterar el entorno con retiro frontal (3m.), posterior (3m).
- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de infraestructura básica y equipamiento comunal será de responsabilidad del Urbanizador promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y lineamientos establecidos en el PUGS.
- **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad. (Protocolizar y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Pindal)

#### **5.6.1.7 Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento 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 a la Dirección de Planificación sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón.
- c) Certificado de ingresos; y,
- d) 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 podrán ser entregadas al GADMP 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.

#### **Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- **ETAPA 1.- Implantación**, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por el departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos;
- **ETAPA 2.- Conformación**, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, asfalto o adoquinado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz soterrada de energía eléctrica y teléfonos, áreas verdes y comunales habilitadas.
- **ETAPA 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.

#### **5.6.1.8 Planos modificatorios de urbanización**

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Dpto. de Planificación por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
- c) Un juego de planos aprobados
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- e) Cinco copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

#### **5.6.1.9 Cancelación de la hipoteca por garantía de obras**

Para la cancelación de la hipoteca o póliza que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico del Departamento de Planificación. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

#### **Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones**

El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

#### **5.6.1.10 Procedimiento para la entrega - recepción de obras de urbanización**

La Municipalidad de Pindal, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables formarán parte integrante del informe del Departamento de Planificación quienes verificarán el cumplimiento de lo establecido en la resolución y en el presente código, informe que se entregará al departamento Jurídico del GADMP quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras,

para que sea suscrita por el Dpto. de Planificación en representación de la Municipalidad de Pindal y por el propietario de la Urbanización o su representante legal, y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, la el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

#### **5.6.1.11 La dirección de Planificación entregará al solicitante**

Los informes de aprobación preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos 1 año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueron negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones.

## **5.7 PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO EN EL ÁREA URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y ÁREAS URBANIZABLES**

### **5.7.1 Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos**

El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamiento de 2 a 10 lotes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario para fraccionamiento;
- b) Número de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio+ 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3; A2; A1 De acuerdo al área del predio.
- d) La propuesta de fraccionamiento irá sobre el plano topográfico conteniendo:
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;
  - División en lotes producto del diseño urbanístico;
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;
  - Área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;
- e) Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en el área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Pindal y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices del lote;
- f) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- g) Carta de pago del Impuesto predial vigente;
- h) Copia de la escritura debidamente registrada;
- i) Copia del planimétrico aprobado;
- j) Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;

- k) Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable del departamento de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, el propietario tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.
- l) Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en el fraccionamiento sobre pasos de redes de alta tensión;
- m) 2 CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- n) Última carta de pago predial;
- o) Deberá graficar el 15% de áreas verdes o comunales (área urbana);
- p) Pago de liquidación de mejoras;
- q) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.
- r) Una carpeta de color amarillo,

Tiempo de entrega 8 días laborables.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

En caso de contar con todas las obras de infraestructura básica, se exigirá certificaciones emitidas por las empresas operadoras del servicio.

## 5.7.2 Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos agrícolas

### 5.7.2.1 Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola

El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamiento de 2 a 10 lotes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario para fraccionamiento;
- b) Numero de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio+ 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio.
- d) La propuesta de fraccionamiento irá sobre el plano topográfico conteniendo:
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificaciones de los colindantes;
  - División en lotes producto del diseño urbanístico;
  - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar;
  - Área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;
- e) Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en el área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Pindal y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices del lote;
- f) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- g) Carta de pago de Impuesto Predial Vigente;
- h) Copia de la escritura debidamente registrada;
- i) Copia del planimétrico aprobado;
- j) 2 CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- k) Última carta de pago predial;
- l) Pago de liquidación de mejoras;
- m) Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado;

n) Una carpeta de color amarillo,  
Tiempo de entrega 4 días laborables.

### 5.7.2.2 Tasas establecidas para revisión y verificación de levantamiento planimétrico

GADMP realizará la revisión y verificación del levantamiento planimétrico presentado por el interesado. En los casos de proyectos de fraccionamientos ubicados fuera del área urbana, se verificará el levantamiento planimétrico y además se proporcionará el servicio de georeferenciación de dos vértices del predio en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, con equipos de alta precisión tolerables a la escala 1:1000 en el área de expansión urbana y urbanizable, y 1:5000 en la área rural.

Para todo lo antes mencionado se deberá cancelar un valor proporcional al tamaño del predio a intervenir, conforme lo establecen las tasas del siguiente cuadro:

*Tabla 5. Tasas establecidas*

Tamaño de lote en m2 (rangos)	Tasas por m2	Valor en dólares Americanos (\$)		Rangos entre 10%
		Mínimos	Máximos	
<b>100-500</b>	0,04	4	20	50
<b>501-2.000</b>	0,021	10,5	42	200
<b>2.001-5.000</b>	0,015	30,0	75	500
<b>5.001-10.000</b>	0,008	40,0	80	1000
<b>10.001-25.000</b>	0,004	40,0	100	2500
<b>25.000-50.000</b>	0,0025	62,5	125	5000

Las áreas de terreno que oscilen con un 10% del rango establecido, tendrán el mismo costo.

### 5.7.2.3 Del fondo recaudado

Este fondo se lo reinvertirá para la actualización del catastro cantonal, compra de equipos de georeferenciación, pago del servicio satelital Omnistar para los GPS de precisión con medición en tiempo real, actualización de fotografía aérea donde se requiera y para mantenimiento de equipos existentes en coordinación con la Dirección Financiera se velará por su cumplimiento.

## **5.8 PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS**

### **5.8.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal**

1. El usuario deberá Ingresar al Dpto. de Dirección de Planificación la documentación, mismo que será revisado por la sección de regulación urbana y de fraccionamientos, de donde se emitirá un informe al departamento Jurídico, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida por parte del propietario.
2. El Departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa de propiedad horizontal pertinente, el cual deberá ser firmado por el director del departamento de Planificación y entregado al concejo Municipal para su conocimiento.
3. Conocido por el concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GADMP del conocimiento, el expediente regresará al Dpto. jurídico a fin de que el interesado proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad de ser el caso.

### **5.8.2 Procedimientos para la resolución administrativa de urbanizaciones**

- El usuario deberá Ingresar al Dpto. de Planificación la documentación constante en el capítulo V del Título Noveno del presente código, mismo que será revisado por la sección de regulación de fraccionamientos, desde donde se emitirá un informe al departamento Jurídico en el que constará el costo de las obras de infraestructura, y el cronograma de ejecución de obras con todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida por parte del propietario;
- El departamento Jurídico elaborará la resolución administrativa pertinente, para lo que deberá analizar y revisar la legalidad de la documentación que contiene el expediente, establecer la constitución de garantías, estableciendo el cumplimiento de obras de acuerdo al cronograma presentado y/o de etapas del proyecto, con el que se determinara el plazo de la entrega de las obras y emitir la resolución administrativa correspondiente al director del departamento de Planificación, el cual debe firmar y emitir al concejo Municipal para su conocimiento.
- Las garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad del Departamento Jurídico Municipal.
- Conocido por el concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del

GADMP, emitirá al Departamento Jurídico a fin de que el interesado proceda a la protocolización en una notaría del Cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad Tal documento una vez inscrito constituirá el permiso para ejecutar las obras de infraestructura.

#### **5.8.2.1 Prohibiciones**

Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

#### **5.8.3 Protocolización de la resolución u ordenanza (viviendas de interés social)**

Luego de la resolución administrativa, la Secretaría General Municipal enviará al Archivo General de la documentación, y entregará las cuatro copias restantes a los siguientes departamentos del GADMP: Planificación, Avalúos y Catastros, al Registrador de la Propiedad, y una al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales, señalará los costos de urbanización y fraccionamiento anualmente; el Unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse o fraccionarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

## 5.9 PRESENTACIÓN DE PLANOS

### 5.10.1 Presentación de planos

La presentación de proyectos se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568, 569 y a las disposiciones de esta sección.

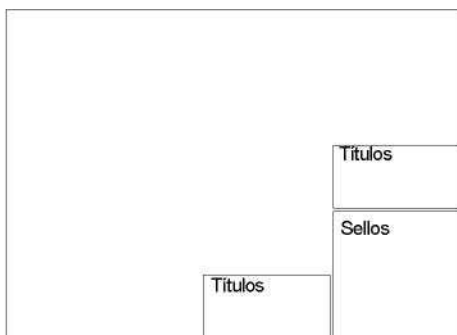
- a) **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.** - Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

*Tabla 7. Cuadro Formato y dimensión láminas de dibujo.*

Formato	Dimensiones (mm)
<b>A0</b>	841,00 x 1189,00
<b>A1</b>	594,00 x 841,00
<b>A2</b>	420,00 x 594,00
<b>A3</b>	297,00 x 420,00
<b>A4</b>	210,00 x 297,00

*Fuente: Norma INEN 568*

- b) **Cuadro de títulos, sellos de registro y aprobación.** - Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- c) **Sellos de registro y aprobación.** - los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.



**d) Los cuadros de título se diseñarán con los siguientes datos:**

- Clave catastral y número de predio;
- Nombre del proyecto;
- Ubicación gráfica y descrita- Dos puntos georeferenciados WGS84 Zona 18 Sur;
- Actividad a realizar: de acuerdo al uso de suelo.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario;
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable;
- Nombre, firma del representante legal de la empresa o promotor si lo hubiere;
- Título de la lámina;
- Escala o escalas;
- Fecha;
- Número de lámina:

1-A: Arquitectónicas  
1-E: Instalaciones eléctricas  
1-H: Instalaciones Hidráulicas  
1-R: Riesgos

Cuadro de áreas

En los casos de compras ventas de derechos y acciones, deberá contener además de lo anterior, los siguientes datos:

**Tabla 8.** Datos en planos

N° DE LOTE	NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	PORCENTAJE ACCIONISTA	POR
1			
2			

**PORCENTAJE DE COMPRAVENTA TOTAL EN PORCENTAJE**

e) Para los casos de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de

láminas, éstas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, conforme lo determina las abreviaturas siguientes:

- A: Cuando se trate de planos arquitectónicos o implantación;
- E: Planos estructurales;
- IS: Planos de instalaciones sanitarias;
- IE: Planos de instalaciones eléctricas;
- IM: Planos de instalaciones mecánicas;
- IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación;
- EE: Estudios especiales

### 5.10.2 Contenido mínimo de los planos

#### a) Para proyectos arquitectónicos (edificación):

- Se deberá respetar lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinaciones de COS y CUS establecida para la cada zona.
- Levantamiento planimétrico y topografía del terreno con los cortes correspondientes. En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección de Planificación;
- Ubicación que debe abarcar una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, ríos, entre otros, que permita ubicarlo fácilmente.
- Plano de implantación en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, tipo de cubierta, afectaciones y eje vial;
- Cuadro de áreas. - dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:
  - o **Plantas:** deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, entre otros. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.  
  
Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.
  - o **Cortes:** serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Deberán estar dimensionados e identificarán

los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera, si la hubiere.

o **Fachada:** deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

o **Planos de instalaciones:** Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí. Deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

o **Planos estructurales:** Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta y con su memoria técnica correspondiente, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Tabla 9. Cuadro de áreas

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE		ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (AB) M2
					Construida m2	Abierta m2	
							AU+ANC=AB
<b>TOTAL</b>							
						Área del Terreno	
						COS	
						COS Total	
						Clave Catastral	

b) **Para proyectos de habilitación del suelo: fraccionamiento o reestructuración de lotes.**

- Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Pindal, es decir en WGS84 zona 18 sur, con

equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Pindal y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;

- Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1000) conteniendo ubicación;
- Cuando el predio límite con quebrada o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición superior de la quebrada proporcionada por el Departamento de Planificación.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, entre otros,
- Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de parcelas o lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);
- Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá la construcción de pozos sépticos, bordillos, calzadas empedradas con aceras encespedas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

**c) Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización**

- Implantación sobre el plano topográfico del terreno georeferenciado, de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Pindal; Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 18 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Pindal y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Cuando el predio límite con quebradas o producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por el Departamento de Planificación;
- Diseño vial integrado al plan vial y a la trama vial existente;
- División en lotes producto del diseño urbano;

- Equipamiento comunitario y áreas verdes;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);

**d) Cronograma valorado de obras de infraestructura**

Se exigirá el diseño de redes de: alcantarillado, agua, energía eléctrica y telefónica soterrada, planta de tratamiento de aguas residuales en caso de no contar con colectora municipal, bordillos, calzadas adoquinadas o asfaltadas con aceras de hormigón o adoquín.

**e) Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones**

- Plano de las áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes.
- En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes;
- Detalle de muros de contención si los hubiere;
- Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere;
- Ubicación y detalle del mobiliario urbano;
- Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios;
- Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes;
- Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones;
- Cronograma valorado de obras; si se construye en áreas comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

**f) Proyectos de conservación, restauración, modificación y ampliación.**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

**g) Proyectos por etapas**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

**h) Memoria técnica**

En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 10 hojas tamaño INEN A4.

La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

*Tabla 10. Cuadro escalas*

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	LÁMINA TAMAÑO INEN (mm.)
Planos de fraccionamiento urbano o rural > 9 lotes	1:2000 1:1000 1:500	A3 (297,00 x 420,00) - A1 (297,00 x 420,00)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:100	A1(297,00 x 420,00)
Planos de detalle	1:50 1:20 1:10 1:5 1:1 (escala natural)	A1 (297,00 x 420,00)
Bosquejos, dibujos, preliminares, entre otros.		A4 (210,00 x 297,00)

**Fuente:** Norma INEN 568

#### **5.10.2.1 Tasas para duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal.**

Todo ciudadano que requiera el duplicado de planos aprobados, de planos de zonificación o de mapas de zonas específicas y del territorio cantonal, tendrán que cancelar el valor establecido en las siguientes tablas.

*Tabla 11. Costo de mapas para público en general*

Formato	Valor de Mapas a color (en porcentaje)	Valor de Mapas en B/N (en porcentaje)
<b>A0</b>	6.9% SBU vigente a la prestación del servicio	1.4% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A1</b>	4.1% SBU vigente a la prestación del servicio	1.0% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A2</b>	1.4% SBU vigente a la prestación del servicio	0.9% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A3</b>	0.9% SBU vigente a la prestación del servicio	0.7% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A4</b>	0.6% SBU vigente a la prestación del servicio	0.5% SBU vigente a la prestación del servicio

*Tabla 12. Valor por duplicado*

Formato	Valor por duplicado de planos arquitectónicos, fraccionamientos o urbanizaciones aprobadas por el GAMP (en porcentaje)
<b>A0</b>	1.7% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A1</b>	1.1% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A2</b>	1.0% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A3</b>	0.9% SBU vigente a la prestación del servicio
<b>A4</b>	0.6% SBU vigente a la prestación del servicio

## **6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL ANEXO DE REGULARIZACIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS GADM PINDAL**

### **6.1 DE LAS INICIATIVAS**

Tendientes a la reformulación de las normas de este Anexo, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos de Gobierno, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en la Ciudad de Pindal o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente.

#### **6.1.1 De las modificaciones**

Toda propuesta de modificación total o parcial del Anexo Regulación de Procesos Administrativos del GADM Pindal deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

##### **6.1.1.1 Reconsideración de la norma**

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas. Las presentaciones realizadas serán elevadas, conforme las normas administrativas vigentes al Legislativo del GADM, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos, teniendo como instrumento para la toma de decisión el informe técnico de factibilidad del Departamento de Planificación.

##### **6.1.1.2 Plan de detalle**

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000 m<sup>2</sup> podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma siempre que sea para mejorar la imagen urbana. En caso de considerarlo conveniente, de acuerdo al informe técnico de factibilidad del Departamento de Planificación, el Legislativo del GADM elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos

hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de 10.000m<sup>2</sup> bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior al 70% de la manzana. Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas a la consideración del Legislativo del GADM.

#### **6.1.1.3 Plan de sector**

Como respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del GAD municipal o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el Legislativo del GADM podrá elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área.

#### **6.1.1.4 Modificaciones globales**

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Legislativo del GADM podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad, proponer modificaciones globales al presente Anexo, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, en cuyo caso es de trascendental importancia contar con un estudio técnico que lo viabilice. Dichas propuestas deberán ser elevadas a la ordenanza en tanto impliquen modificación de las normas de Anexo.

## 6.2 AUDIENCIA PÚBLICA

Las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el Legislativo del GADM, asegurando la difusión necesaria para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad. Con el resultado de esta Audiencia se elaborará un acta que será agregada a la propuesta.

### 6.2.1.1 Participación ciudadana

Conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana.

#### De la participación ciudadana

La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por el GADMP, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.

El GADMP reconocerá todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Las autoridades ejecutivas y legislativas del GADMP establecerán un sistema de rendición de cuentas a la ciudadanía conforme el mandato de la ley y de sus propias normativas.

#### Sistema de participación ciudadana

GADMP conformará un sistema de participación ciudadana, que se regulará por el acto normativo correspondiente, tendrá una estructura y denominación propias.

Este proceso se lo hará de acuerdo a la Ordenanza del GADM de Pindal que Conformar y Regula el Sistema de Participación Ciudadana y Control Social

### **Barrios y parroquias urbanas**

Conforme lo establece el Art. 306 del COOTAD, en el GADMP se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere. Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana.

### **De los colindantes al límite urbano de la ciudad de Pindal**

Los ciudadanos/os ubicados en la periferia inmediata al área urbana de la ciudad de Pindal, formarán parte del espacio de participación ciudadana del barrio frentista del que corresponda.

### **Comunas, comunidades y recintos**

En concordancia con el Art 308 del COOTAD, constituirán una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Éstas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior del GADMP. Se reconocen las formas de organización comunitarias en el marco del COOTAD y la Ley de Comunas, sin perjuicio de los derechos colectivos de la Constitución, y los instrumentos internacionales en el caso de las nacionalidades y pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

### **Iniciativa normativa**

Todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas cantonales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- Pauta, F. 2018. La Ordenación Territorial y Urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador. Cuenca, Ecuador.
  - Martínez, C. y M. Robles. 2018. Lineamientos para fortalecer la gestión del patrimonio natural en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Ministerio del Ambiente, Conservación Internacional Ecuador y The Nature Conservancy. Quito, Ecuador.
  - AME (2019). Planes de uso y gestión del suelo - PUGS- Herramientas orientativas para su formulación.
  - Gaviria, D. A. O. (2018). GUÍA PRÁCTICA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. Guía Práctica Para La Formulación De Planes De Uso y Gestión De Suelo .
  - Constitución del Ecuador (2008).
  - Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (2016).
  - Reglamento a Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2017)
  - Código Orgánico del Ambiente (2017)
  - Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (2010)
  - Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua (2014)
- Lattes, Alfredo. (2001). Población urbana y urbanización en América Latina. Quito: FLACSO- Ecuador.