

## Ordenanza N°68

### CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON PASTAZA PERIODO 2017 - 2025

#### ÍNDICE

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.....                                                             | 11 |
| 1.1 DE LAS NORMAS .....                                                                        | 11 |
| 1.1.1 Alcances .....                                                                           | 11 |
| 1.1.2 Ámbito de vigencia.....                                                                  | 11 |
| 1.1.3 Supremacía del Código.....                                                               | 11 |
| 1.1.4 De las modificaciones .....                                                              | 12 |
| 1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS .....                                                      | 14 |
| 1.2.1 Significado .....                                                                        | 14 |
| 1.3 EFECTOS.....                                                                               | 32 |
| 1.3.1 Vigencia de las Resoluciones de Interpretación.....                                      | 32 |
| 1.4 TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO .....                                           | 32 |
| 1.4.1 Texto Ordenado.....                                                                      | 32 |
| 1.4.2 Difusión.....                                                                            | 32 |
| 1.4.3 Consultas.....                                                                           | 32 |
| 1.5 DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO .....                               | 33 |
| 1.5.1 Se institucionaliza a la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo .....          | 33 |
| 1.5.2 Son funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo las siguientes..... | 33 |
| 1.5.3 Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.....                  | 33 |
| 1.5.4 Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.....                     | 33 |
| 1.5.5 Publicación .....                                                                        | 33 |
| 1.6 ABREVIATURAS .....                                                                         | 34 |
| TÍTULO SEGUNDO: NORMAS ADMINISTRATIVAS .....                                                   | 35 |
| 2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME .....                                                          | 35 |
| 2.1.1 Finalidad.....                                                                           | 35 |
| 2.1.2 Obligatoriedad.....                                                                      | 35 |
| 2.1.3 Vigencia.....                                                                            | 35 |
| 2.1.4 Registro Profesional .....                                                               | 36 |

|                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2 NORMAS PARTICULARES.....                                                                                                                                                                                                                | 38 |
| 2.2.1 Constancia de Zonificación.....                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| 2.2.2 De los Casos Especiales.....                                                                                                                                                                                                          | 38 |
| TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES PARA FRACCIONAMIENTO.....                                                                                                                                                                                  | 39 |
| 3.1 GENERALIDADES .....                                                                                                                                                                                                                     | 39 |
| 3.1.1 Propuesta de Apertura de Vía Pública y fraccionamiento en el Área Urbana.....                                                                                                                                                         | 39 |
| 3.1.2 Proporción de Terreno Destinado para Uso y Utilidad Pública .....                                                                                                                                                                     | 39 |
| 3.1.3 Ancho de Calles .....                                                                                                                                                                                                                 | 39 |
| 3.2 FRACCIONAMIENTO.....                                                                                                                                                                                                                    | 39 |
| 3.2.1 Disposición de Los fraccionamientos.....                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 3.2.2 Prohibición de fraccionamiento sin Acceso a Vía Pública .....                                                                                                                                                                         | 39 |
| 3.2.3 Planos de venta de lotes de fraccionamientos.....                                                                                                                                                                                     | 39 |
| 3.2.4 División y Dimensiones Mínimas de los lotes.....                                                                                                                                                                                      | 40 |
| 3.2.5 Separación de Fracciones de lotes – Redistribución, Integración y englobamiento de Lotes.- .....                                                                                                                                      | 40 |
| 3.2.6 Certificado de la Notaría por División o Englobamiento de lotes.....                                                                                                                                                                  | 41 |
| 3.2.7 Fraccionamiento y Redistribución de Lotes Edificados.....                                                                                                                                                                             | 41 |
| 3.2.8 Fraccionamiento de lotes con Frente a dos o más Calles .....                                                                                                                                                                          | 41 |
| 3.3 DE LA 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 ..... | 41 |
| 3.3.1 La regularización.....                                                                                                                                                                                                                | 41 |
| 3.3.2 Error Técnico.....                                                                                                                                                                                                                    | 42 |
| 3.3.3 Requisitos para adjudicación o regularización .....                                                                                                                                                                                   | 43 |
| TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO.....                                                                                                                                                                                 | 46 |
| 4.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS .....                                                                                                                                                                                       | 46 |
| 4.1.1 Espacio Urbano.....                                                                                                                                                                                                                   | 46 |
| 4.1.2 Patios Auxiliares.....                                                                                                                                                                                                                | 46 |
| 4.1.3 Normas Comunes a Todas las Áreas Descubiertas .....                                                                                                                                                                                   | 47 |
| 4.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUA).....                                                                                                                                                                                              | 47 |
| 4.2.1 Condiciones Generales. -.....                                                                                                                                                                                                         | 47 |
| 4.2.2 Relación entre Altura y Separación de Paramentos.- Cumplirá con las siguientes disposiciones: .....                                                                                                                                   | 48 |
| 4.2.3 Línea de Frente Interno.- .....                                                                                                                                                                                                       | 49 |
| 4.2.4 Línea Interna de Basamento .....                                                                                                                                                                                                      | 50 |
| 4.2.5 Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite .....                                                                                                                                                                           | 51 |
| 4.2.6 Perfil Edificable.....                                                                                                                                                                                                                | 51 |

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.7 <i>Altura de Edificios en Casos Especiales</i> .....                                                                                 | 51 |
| 4.3 EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE (O AISLADA).....                                                                                          | 52 |
| 4.3.1 <i>Generalidades</i> .....                                                                                                           | 52 |
| 4.3.2 <i>Características de los Edificios de Perímetro Libre</i> .....                                                                     | 52 |
| 4.3.3 <i>Altura de un Edificio de Perímetro Libre. -</i> .....                                                                             | 52 |
| 4.3.4 <i>Retiros de las Construcciones.-</i> .....                                                                                         | 53 |
| 4.3.5 <i>Salientes en las Fachadas.-</i> .....                                                                                             | 53 |
| 4.3.6 <i>Línea de Frente Interno</i> .....                                                                                                 | 53 |
| 4.3.7 <i>Línea Interna de Basamento</i> .....                                                                                              | 53 |
| 4.3.8 <i>Mancomunidad de Espacio Aéreo en Caso de Edificios de Perímetro Libre o Aislada.-</i> .....                                       | 54 |
| 4.3.9 <i>Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite</i> .....                                                                   | 54 |
| 4.3.10 <i>Disposiciones de Estética Urbana</i> .....                                                                                       | 54 |
| 4.4 EDIFICIOS DE PERIMETRO SEMILIBRE O PAREADO.....                                                                                        | 54 |
| 4.4.1 <i>Generalidades</i> .....                                                                                                           | 54 |
| 4.4.2 <i>Características de los Edificios de Perímetro Semilibre o Pareado</i> .....                                                       | 54 |
| 4.4.3 <i>Disposiciones Particulares</i> .....                                                                                              | 54 |
| 4.4.4 <i>Mancomunidad de Espacio Aéreo en Caso de Edificios de perímetro Libre (Aislada) o Semilibre (Pareada) en lote Lindera.-</i> ..... | 55 |
| 4.5 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA.....                                                                                                            | 55 |
| 4.5.1 <i>Alineación.-</i> .....                                                                                                            | 55 |
| 4.5.2 <i>Línea de Edificación.-</i> .....                                                                                                  | 55 |
| 4.5.3 <i>Obras detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación. -</i> .....                                                     | 56 |
| 4.5.3.2 <i>Edificios de perímetro libre (Aislado)</i> .....                                                                                | 56 |
| 4.6 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA DE ESQUINA (L.F.E.).....                                                                                        | 56 |
| 4.6.1 <i>Formación de Espacios Libres en las Esquinas.-</i> .....                                                                          | 56 |
| 4.6.2 <i>Obligación de Materializar la L.F.E.</i> .....                                                                                    | 56 |
| 4.6.3 <i>Traza y Dimensión de la L.F.E.</i> .....                                                                                          | 56 |
| 4.6.4 <i>Retiro Obligatorio de la L.F.E.</i> .....                                                                                         | 57 |
| 4.6.5 <i>Edificación Detrás de la L.F.E.</i> .....                                                                                         | 57 |
| 4.6.6 <i>L.F.E. que Comprende más de una Parcela</i> .....                                                                                 | 57 |
| 4.6.7 <i>Cuerpos Salientes Cerrados Sobre la L.F.E.</i> .....                                                                              | 57 |
| 4.6.8 <i>Cuerpos Salientes Cerrados Sobre el Retiro Obligatorio de la L.F.E.</i> .....                                                     | 58 |
| 4.6.9 <i>Bases para los convenios para formar la Línea Fábrica de Esquina. -</i> .....                                                     | 58 |
| 4.7 NORMAS DE HABITABILIDAD.....                                                                                                           | 59 |
| 4.7.1 <i>Vivienda</i> .....                                                                                                                | 59 |

|                                                                                                                                                                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 4.7.2 Asoleamiento en Edificios de Perímetro Libre (Aislada).....                                                                                                                                                     | 59                            |
| 4.7.3 Asoleamiento en Edificios entre Medianeras (Continuo) .....                                                                                                                                                     | 59                            |
| 4.8 COMBINACION DE TIPOLOGÍAS .....                                                                                                                                                                                   | 59                            |
| 4.8.1 Regla General. ....                                                                                                                                                                                             | 59                            |
| 4.8.2 Disposiciones Particulares: .....                                                                                                                                                                               | 59                            |
| 4.9 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO .....                                                                                                                                                                                    | 60                            |
| 4.9.1 Parcelas Rodeadas por Edificios de Igual Altura.....                                                                                                                                                            | 60                            |
| 4.9.2 Parcelas Rodeadas por Edificios de Distintas Alturas .....                                                                                                                                                      | 60                            |
| 4.9.3 Parcelas Flanqueadas por Edificio entre Medianeras (continuo) y Edificio de Perímetro Libre (aislado) o Semilibre (pareado).....                                                                                | 60                            |
| TÍTULO QUINTO: NORMAS DE USOS DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO CANTONAL ...                                                                                                                                    | 62                            |
| 5.1 DE LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO .....                                                                                                                                                                | 62                            |
| 5.1.1 Criterio de clasificación del suelo .....                                                                                                                                                                       | 62                            |
| 5.1.2. De la habilitación del suelo .....                                                                                                                                                                             | 64                            |
| 5.2 USOS DEL SUELO URBANO .....                                                                                                                                                                                       | 65                            |
| 5.2.1 Clasificación de los Usos. -.....                                                                                                                                                                               | 65                            |
| 5.3 DE LA ZONIFICACIÓN EN EL ÁREA URBANA .....                                                                                                                                                                        | 82                            |
| 5.3.1 Delimitación de cabeceras parroquiales urbanas del Cantón Pastaza. –.....                                                                                                                                       | 82                            |
| 5.3.2 Delimitación de zonas para aplicación de la norma.- .....                                                                                                                                                       | 91                            |
| 5.3.3 Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo.-.....                                                                                                                                                            | 92                            |
| 5.4 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO URBANO .....                                                                                                                                                                | 93                            |
| 5.4.1 Usos del suelo urbano y su clasificación.-.....                                                                                                                                                                 | 93                            |
| 5.5 REGULACION DE USOS DEL SUELO DEL CANTÓN PASTAZA Y ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LA CIUDAD DE PUYO .....                                                                                                         | 95                            |
| 5.5.1 Lineamiento y regulación general para la conservación del suelo del cantón Pastaza (área 19941,80 km <sup>2</sup> ).....                                                                                        | 95                            |
| 5.5.2 De la regulación de uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso aéreo y pluvial. Río Tigre, Río Corrientes, Sarayacu, Montalvo, y parte de las parroquias Simón Bolívar y Canelos. (Ver Plano 5.5.2)..... | 95                            |
| 5.5.3 De la regulación del uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso carrozable.-.....                                                                                                                        | 97                            |
| 5.5.4 De la regulación de las áreas de influencia inmediata a la ciudad de Puyo. ....                                                                                                                                 | 98                            |
| 5.5.5 Cuadro resumen para la regulación de uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso carrozable:.....                                                                                                         | 99                            |
| Se adjunta como anexo que forma parte de este código.....                                                                                                                                                             | ¡Error! Marcador no definido. |
| 5.6 DISPOSICIONES GENERALES EN PARROQUIAS RURALES Y URBANAS .....                                                                                                                                                     | 100                           |
| 5.6.1 Disposiciones generales.....                                                                                                                                                                                    | 100                           |
| 5.6.2 De las construcciones a realizarse en el área rural.....                                                                                                                                                        | 100                           |

|                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.6.3 De Las Parcelaciones Especiales.-.....                                                                                                 | 100 |
| 5.6.4 Prohibición al GADMP dentro del marco legal Nacional.-.....                                                                            | 100 |
| 5.6.5 Cese Forzoso del Uso.....                                                                                                              | 100 |
| 5.6.6 Ampliaciones.-.....                                                                                                                    | 101 |
| 5.6.7 Aplicación e interpretación del presente código. -.....                                                                                | 102 |
| TÍTULO SEXTO: SISTEMA VIAL E INFRAESTRUCTURA.....                                                                                            | 103 |
| 6.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA.....                                                                                                   | 103 |
| 6.1.1 Clasificación.- Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria. .... | 103 |
| 6.2 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA.....                                                                                       | 103 |
| 6.2.1 Relacionadas con la Circulación:.....                                                                                                  | 103 |
| 6.3 DE LAS VÍAS.....                                                                                                                         | 104 |
| 6.3.1 De las normas aplicables al diseño y construcción de vías.....                                                                         | 104 |
| 6.4 Normas relacionadas con la ocupación de las aceras.-.....                                                                                | 106 |
| 6.5 Zona de seguridad de la bocacalle.-.....                                                                                                 | 106 |
| 6.6 DE LOS ESTACIONAMIENTOS.....                                                                                                             | 106 |
| 6.6.1 Cálculo del número de puestos de estacionamientos.-.....                                                                               | 106 |
| 6.6.2 Reglamentación de estacionamientos.-.....                                                                                              | 108 |
| TÍTULO SÉPTIMO: DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y AFECTACIONES.....                                                                                  | 110 |
| 7.1 DE LOS FRACCIONAMIENTOS.....                                                                                                             | 110 |
| 7.1.1 Fraccionamiento urbano. -.....                                                                                                         | 110 |
| 7.1.2 Porcentaje del área verde y comunal fraccionada. -.....                                                                                | 110 |
| 7.1.3 Casos especiales de fraccionamiento.-.....                                                                                             | 113 |
| 7.1.4 Autoabastecimiento. -.....                                                                                                             | 114 |
| 7.1.5 Revocatoria. -.....                                                                                                                    | 114 |
| 7.2 DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO.....                                                                                          | 114 |
| 7.2.1 La Urbanización. -.....                                                                                                                | 114 |
| 7.2.2 Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público.-.....                                                                    | 114 |
| 7.2.3 Los proyectos de urbanización y fraccionamiento.-.....                                                                                 | 114 |
| 7.2.4 Los lotes de una urbanización.-.....                                                                                                   | 115 |
| 7.2.5 Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada.-.....                                                                         | 115 |
| 7.2.6 Abstención del Registrador de la propiedad.-.....                                                                                      | 115 |
| 7.2.7 Las urbanizaciones de interés social.-.....                                                                                            | 115 |
| 7.2.8 Responsabilidad del Concejo Municipal de Pastaza.-.....                                                                                | 115 |
| 7.2.9 Obligaciones para las urbanizaciones y fraccionamientos.-.....                                                                         | 116 |
| 7.3 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....                                                                                          | 117 |
| 7.3.1 Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal.-.....                                                                     | 117 |

|                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7.3.2 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. ....                                                     | 118 |
| 7.3.3 Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.-.....                                              | 119 |
| 7.3.4 Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal.-.....                                  | 122 |
| 7.3.5 Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.-.....                                | 123 |
| 7.3.6 Normas Técnicas.- Las normas técnicas del presente código, se relacionan a los siguientes aspectos:.....                | 124 |
| 7.4 INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO .....                                                                         | 125 |
| 7.4.1 Para intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo. ....                                   | 125 |
| 7.5 DE LAS AFECTACIONES.....                                                                                                  | 125 |
| 7.5.1 Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales.....                                                        | 125 |
| 7.5.2 DE LA REGULACIÓN Y DELIMITACION DE LA EXTENSIÓN DEL DOMINIO DE LAS RIBERAS DE LOS RÍOS DEL CANTÓN PASTAZA.....          | 126 |
| 7.5.3 Tubería de Alcantarillado sanitario, Pluvial, quebradas y laderas.- .....                                               | 131 |
| 7.5.4 Fajas de protección para líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, poliductos y canal de riesgo.- .....  | 131 |
| 7.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS .....                                                                                         | 132 |
| 7.6.1 Con el propósito de evitar el acaparamiento.....                                                                        | 132 |
| 7.6.2 Expropiaciones para vivienda de interés social y regularización de asentamientos urbanos en solares no edificados ..... | 135 |
| TÍTULO OCTAVO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES.....                                                             | 137 |
| 8.1 POTESTAD SANCIONADORA- GENERALIDADES.....                                                                                 | 137 |
| 8.1.1 Principio de Proporcionalidad.-.....                                                                                    | 137 |
| 8.1.2 Principio de tipicidad.-.....                                                                                           | 137 |
| 8.1.3 Responsabilidad.-.....                                                                                                  | 138 |
| 8.1.4 Prescripción.- .....                                                                                                    | 138 |
| 8.1.5 Concurrencia de sanciones.-.....                                                                                        | 138 |
| 8.1.6 Procedimiento.-.....                                                                                                    | 138 |
| 8.1.7 Caducidad del procedimiento administrativo sancionador. -.....                                                          | 139 |
| 8.1.8 Recursos.-.....                                                                                                         | 140 |
| 8.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES .....                                                                                     | 140 |
| 8.2.1 Definiciones y competencias: .....                                                                                      | 140 |
| 8.2.2 Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica.....                               | 141 |
| 8.2.3 Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación. -.....                                                         | 142 |
| 8.2.4 Otras infracciones y sanciones de aplicación general.....                                                               | 144 |

|                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2.4.10 <i>Penas mínimas- Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:</i> ..... | 146 |
| 8.2.5 <i>Inicio de Procedimiento</i> .....                                                                                                       | 146 |
| 8.3 DEL CONTROL TERRITORIAL.....                                                                                                                 | 148 |
| 8.3.1 <i>Control Territorial.-</i> .....                                                                                                         | 148 |
| 8.3.2 <i>Supervisión técnica del control territorial</i> .....                                                                                   | 150 |
| TÍTULO NOVENO: DE LOS PROCEDIMIENTOS.....                                                                                                        | 152 |
| 9.1 GENERALIDADES .....                                                                                                                          | 152 |
| 9.1.1 <i>Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado</i> .....                                                        | 152 |
| 9.1.2 <i>Trabajos que requieren aprobación y autorización del GADMP</i> .....                                                                    | 152 |
| 9.1.3 <i>Las edificaciones podrán realizarse por etapas</i> .....                                                                                | 153 |
| 9.2. DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS.....                                                                                                         | 153 |
| 9.2.1 <i>De los informes</i> .....                                                                                                               | 153 |
| 9.2.2 <i>De los Certificados e Informes</i> .....                                                                                                | 153 |
| 9.3 DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN Y OTRAS AUTORIZACIONES .....                                                                                | 155 |
| 9.3.1 <i>Para nueva construcción, reconstrucción o ampliación</i> .....                                                                          | 155 |
| 9.3.2 <i>Del permiso de habitabilidad</i> .....                                                                                                  | 158 |
| 9.3.3 <i>Trabajos varios</i> .....                                                                                                               | 158 |
| 9.3.4 <i>Requisitos para Compra / venta Urbana y Rural, replanteos.</i> .....                                                                    | 159 |
| 9.3.4.1 <i>Requisitos para Compra/Venta de alícuotas. Requerirá presentar los siguientes requisitos:</i> .....                                   | 160 |
| 9.3.5 <i>Para afectaciones</i> .....                                                                                                             | 161 |
| 9.3.6 <i>Obligación del constructor</i> .....                                                                                                    | 161 |
| 9.4 DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....                                                                                 | 161 |
| 9.4.1 <i>Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. -</i> .....                                                   | 161 |
| 9.4.2 <i>Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.-</i> 162                                               |     |
| 9.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....                                                          | 164 |
| 9.5.1 <i>Definición</i> .....                                                                                                                    | 164 |
| 9.5.2 <i>Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal</i> .....                                                      | 164 |
| 9.5.3 <i>Resultado del trámite</i> .....                                                                                                         | 165 |
| 9.6 DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN.....                                                                                                           | 165 |
| 9.6.1 <i>Aprobación de urbanizaciones</i> .....                                                                                                  | 165 |
| 9.7 PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTO EN EL ÁREA URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y ÁREAS URBANIZABLES .....                                                 | 171 |
| 9.7.1 <i>Procedimientos para la Aprobación de fraccionamientos.</i> .....                                                                        | 171 |
| 9.7.2 <i>Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos agrícolas</i> .....                                                               | 172 |

|                                                                                                                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9.8 PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS .....                                                                                                     | 173        |
| <b>9.8.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal.....</b>                                                                                                            | <b>173</b> |
| <b>9.8.2 Procedimientos para la resolución administrativa de urbanizaciones.-.....</b>                                                                                           | <b>173</b> |
| <b>9.8.3 Protocolización de la resolución u ordenanza (en caso de viviendas de interés social).-.....</b>                                                                        | <b>174</b> |
| 9.9 OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO DE BIENES Y RAICES.....                                                                                                                         | 174        |
| 9.10 DE LAS GARANTÍAS .....                                                                                                                                                      | 175        |
| 9.11 PRESENTACIÓN DE PLANOS.....                                                                                                                                                 | 178        |
| <b>9.11.1 Presentación de planos.-.....</b>                                                                                                                                      | <b>178</b> |
| <b>9.11.2 Contenido mínimo de los planos:.....</b>                                                                                                                               | <b>179</b> |
| TÍTULO DÉCIMO: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN.....                                                                                                       | 184        |
| 10.1 DE LAS INICIATIVAS.....                                                                                                                                                     | 184        |
| <b>10.1.1 De las modificaciones.-.....</b>                                                                                                                                       | <b>184</b> |
| 10.2 AUDIENCIA PÚBLICA .....                                                                                                                                                     | 185        |
| <b>10.2.1 Participación ciudadana conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana. - ..</b> | <b>185</b> |
| <b>10.2.2 Del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza (GADMP): .....</b>                                                             | <b>188</b> |
| <b>10.2.2.1 De la Conformación.- El Consejo de Planificación se constituirá y organizará mediante acto normativo del GADMP; y, estará integrado por:.....</b>                    | <b>188</b> |

## EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Municipal goza de autonomía política, entendida como la capacidad para regirse por sus propias normas y para expedir normas de aplicación obligatoria en el marco de sus competencias y dentro de su jurisdicción, pero además el Concejo Municipal tiene capacidad para expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones específicas, cuya eficacia jurídica debe estar revestida de legitimidad y origen democrático.

Según el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo previsto en los literales c) del Art. 54 y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las competencias y funciones de los municipios está ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el Cantón;

En el Art. 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

El artículo 264 numeral 1 y 2 de la misma Constitución, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

El numeral 6 del Art. 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

El Art. 415 de la Carta Magna dispone que el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitirán regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

En el Registro Oficial Suplemento No. 711 del 14 de marzo del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

En el Registro Oficial Suplemento No. 790 del 5 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo;

Existen varias reformas al Código Orgánico de Organización territorial, mismas que deben constar en un cuerpo normativo municipal como es el presente código;

Es necesario expedir una ordenanza que esté acorde a la normativa Constitucional y legal en actual vigencia;

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTON PASTAZA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador consagra la autonomía de los gobiernos seccionales;

Que, según el numeral 2 del Art. 264 de la misma Constitución, en relación con lo previsto en los literales c) del Art. 54 y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las competencias y funciones de los municipios está ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, en el Art. 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 numeral 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el Art. 415 de la Carta Magna dispone que el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitirán regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, en el Registro Oficial Suplemento No. 711 del 14 de marzo del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

Que en el Registro Oficial Suplemento No. 790 del 5 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo;

Que existen varias reformas al Código Orgánico de Organización territorial, mismas que deben constar en un cuerpo normativo municipal como es el presente código;

Que es necesario expedir una ordenanza que esté acorde a la normativa legal en actual vigencia;

En uso de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las atribuciones establecidas en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente ordenanza que contiene el:

# CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON PASTAZA PERIODO 2017 - 2025

## TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

El Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, está facultado a Formular la normativa técnica territorial y urbanística para la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas; y tomará en cuenta lo previsto en los literales a y b del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

### 1.1 DE LAS NORMAS

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial constituye el marco a la cual se ajusta al presente Código, por lo que es de aplicación obligatoria y general en el territorio cantonal, para efectos del ordenamiento territorial urbano y rural.

Para la aplicación y cumplimiento de este código se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- a) Ordenanza por la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza aprueba e institucionaliza como norma para todos quienes actúan en el cantón, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) Resolución del Consejo de Planificación del Cantón Pastaza que resuelve Aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pastaza por su coherencia, presencia de prioridades estratégicas de desarrollo, articulación con otros niveles de gobierno, participación, e interculturalidad en sus planes, programas y proyectos, en él contenidos.

#### 1.1.1 Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura y ensanche de vías públicas, los fraccionamientos y englobamiento de lotes, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Cantón.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

#### 1.1.2 Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes; y, su vigencia corresponde a partir de su publicación en el Registro Oficial.

#### 1.1.3 Supremacía del Código

Las disposiciones de este Código, deberán subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

#### 1.1.3.1 Instrumentos del presente código

Constituyen instrumentos principales del PDyOT el presente código y los siguientes mapas que se refieren al uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a la categorización y dimensionamiento vial y a las áreas de protección especial, los mismos que forman parte de este código tanto para el área urbana como el área rural.

#### 1.1.4 De las modificaciones

**1.1.4.1 Evaluaciones y Revisiones.** - Las disposiciones y contenidos del PDyOT, deberán ser revisados al inicio de cada gestión (según Art.467 COOTAD), a partir de su aprobación y vigencia. Para su revisión será necesaria una previa evaluación, sobre la base de un análisis desarrollado por el Departamento de Planificación Territorial, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial. De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el Plan, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión, en fechas y períodos distintos a los especificados.

**1.1.4.2 Procedimiento para las Revisiones.** - El Departamento de Planificación Territorial, elaborará la revisión del PDyOT mediante un informe, al inicio de cada administración, o, formulará los planes parciales y especiales, de oficio o por resolución del Legislativo del GADM en períodos diferentes.

**1.1.4.3 Informe de revisión.** - El informe de revisión del PDyOT, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la Comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

**1.1.4.4 De las Modificaciones al PDyOT.** - El Departamento de Planificación Urbana y Rural, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDyOT, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

**1.1.4.5 De la aprobación y vigencia de las modificaciones al PDyOT.** - Las modificaciones al Plan determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será obligatoriamente actualizada y numerada, cuya vigencia se dará a partir de su aprobación, conforme lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Por lo tanto, no serán válidas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones, y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones de la presente ordenanza o del PDyOT, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad de Pastaza.

**1.1.4.6 Disposiciones del Plan susceptibles de Modificación.** - Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del PDyOT, previo análisis técnico en base a lo que contempla el numeral 1.1.4.4 de la presente ordenanza:

- a) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
- b) Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por la Municipalidad, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas bajo ninguna circunstancia;
- c) Localización del equipamiento urbano, zonal, sectorial y local;
- d) Orden de prioridades de ejecución de proyectos previstos en el Plan, para lo cual se aplicará lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD);
- e) Límites entre áreas urbanas y urbanizables, sin que se incorporen a las mismas partes de áreas no urbanizables (zonas de riesgo, de protección Municipal, zonas ambientales frágiles, zonas anegables, entre otras);
- f) Parcelaciones defectuosas, mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de las parcelas y/o distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y las cargas de la ordenación urbana;
- g) El uso del suelo principal y las condiciones de edificabilidad previstos para un predio en particular, permitirá la implantación de equipamiento urbano, o de servicios, de salud, culto, educación, bienestar social, recreación; que contemplen edificación sean éstos de origen público o privado. Para ello el Departamento de Planificación Territorial deberá determinar mediante informe:
  - o La necesidad y conveniencia de su implantación en dicho predio;
  - o El beneficio colectivo que se obtenga por tal modificación; y
  - o Que el proyecto propuesto cumpla con las normas de arquitectura y urbanismo definidas para el tipo de equipamiento o servicio del que se trate;
- h) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a su vigencia, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán las regulaciones determinadas en la presente ordenanza, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 60% del total del sector.

**1.1.4.7 Disposiciones del Plan no susceptibles de Modificación.**- Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones del PDyOT, de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectasen por la aplicación del PDyOT, de esta ordenanza y que contravengan a la Ordenanza de Normas de Arquitectura, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan o a las Normas de Arquitectura para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de

Ordenación Territorial Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario de Construcciones y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el PDyOT, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones y Fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el PDyOT, para una pieza urbana o área determinada.

**1.1.4.8 De la interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan.-** En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza y del PDyOT, solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del PDyOT y los informes del Departamento de Planificación Territorial y de Asesoría Jurídica de la Municipalidad. Esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en la página Web del GAD municipal, en la gaceta municipal o en el Registro Oficial según sea el caso.

## **1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

### **1.2.1 Significado**

Las palabras y expresiones de este Código se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

#### **1.2.1.1 Relativos al uso**

##### **a) Conceptos generales:**

**Adjudicación:** La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes de tierras rurales o urbanas, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón Pastaza, titula el dominio de un excedente en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza.

**Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Academia:** Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

**Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.):** Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

**Coeficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.):** Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

**Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

**Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**Unidad de Uso:** Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.

**Uso:** El uso es la destinación asignada al suelo, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Uso de suelo principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

**Uso de suelo complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

**Uso de suelo restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

**Uso de suelo prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.

**Zonificación:** división de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

#### *b) De los Tipos de Uso*

**Agencia comercial:** Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

**Artículos de limpieza:** Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, entre otros.

**Autoservicio de productos no alimenticios:** Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

**Bauleras:** Locales destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar; se considera complementario del uso residencial y pueden localizarse coexistiendo con la vivienda.

**Bar.** - Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostradora.

**Biblioteca local:** Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.

**Billar y / o Pool.** - Son establecimientos donde se practica el billar con venta o no de bebidas alcohólicas.

**Cabina telefónica:** Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de fax y servicio de red integradas.

**Cabaret.** - Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.

**Chatarrera.** - Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra

**Campamento:** Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta, además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

**Centro Comercial:** Complejo comercial con una superficie total no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) integrado como mínimo por:

1. Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
2. Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso 1.
3. Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

**Centro de exposiciones:** Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.

**Centro materno - infantil:** Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

**Centro médico u odontológico:** Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

**Clínica:** Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

**Construcción Clase I - Minorista - (exposición y venta sin depósito):** Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

**Construcción Clase II - Minorista - (exposición y venta con depósito):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

**Construcción Clase III - Minorista - (exposición y venta con depósito):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

**Consultorio:** Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.

**Depósito:** Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

**Escuela con internado:** Establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

**Espacio verde público:** Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

**Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor:** Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad de Puyo o entre ésta y municipios inmediatos de la Provincia de Pastaza.

**Estación terminal o de transferencia de carga por automotor:** Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

**Equipamiento:** Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

**Emprendimientos agro-eco turísticos.** - Lugar destinados a la actividad turística aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).

**Expreso de carga liviana:** Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

**Gasolinera o Estación de Servicio.** - Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.

**Garaje:** Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

1. **Garaje comercial:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;
2. **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;
3. **Garaje privado:** parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble, aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
4. **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

**Gimnasio:** Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

**Herboristería:** Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

**Hogar infantil:** Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.

**Hospital:** Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.

**Hostal (residencia de turistas):** Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

**Hostería:** Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas

**Hotel (residencia turística):** Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

**Hotel Residencial:** Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

**Infraestructura de servicios públicos:** Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.

**Instituciones de asistencia social:** Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.

**Instituto de investigación:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).

**Karaoke.** - Establecimiento donde se transmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones, ofrecen la venta de bebidas y alimentos.

**Lugar para carga y descarga:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

**Lugar de trabajo:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

**Mercado y feria internada:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros, entre otros.

**Micromercados:** Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 250m<sup>2</sup> a 499 m<sup>2</sup>

**Módulo de estacionamiento:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

**Motel:** Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.

**Museo Clase I:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

**Museo Clase II:** Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

**Oficina comercial:** Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de “Agencias” o de “Estudios profesionales”.

**Oficina pública con acceso de público:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

**Oficina pública sin acceso de público:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

**Paradero:** Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.

**Paseo de compras:** Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características: Administración centralizada; y venta de productos de uso personal y para el hogar, opera como galería comercial.

**Peña:** Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas ecuatorianas expresadas por propios artistas o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas de la Región.

**Plataforma de transferencia:** Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

**Playa de estacionamiento descubierta:** Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

**Prostíbulo:** Establecimiento donde se ejerce la prostitución.

**Servicios públicos domiciliarios:** Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

1. Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
2. Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
3. Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

**Fuente de Soda:** Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida. De acuerdo a la costumbre esta región estos establecimientos venden principalmente el “volquetero”, acompañado de una o dos unidades de bebidas de moderación.

**Supermercado:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

1. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
2. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
3. Tenga un local de ventas no inferior a 500m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
4. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 100m<sup>2</sup>;
5. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

**Refugio de Vida Silvestre:** Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.

**Zoocriaderos:** Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.

**Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos:** Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)

**Muy combustibles:** Materias que, expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, entre otros).

**Combustibles:** Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la

normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura

**Pocos combustibles:** Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).

**Incombustibles:** Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

**Refractarias:** Materias que, al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, entre otros).

**Velocidad de combustión:** Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en “Muy combustibles” o “Combustibles” y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

**Carga de fuego:** La “Carga de Fuego” de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m<sup>2</sup>), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

**Sector de incendio:** Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entresijos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la “Carga de Fuego” que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

### C) Relativos al Terreno

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

**Cota de la manzana:** Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Planificación Territorial.

**Cota de la parcela:** Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.

**Cota de barranca:** Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

**Diferencia de área:** Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

**Fajas:** se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

**Fraccionamiento o subdivisión:** Se considera fraccionamiento o subdivisión la División de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten más de diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario; cumpliendo el artículo 424 y 470 del COOTAD.

**Frente de parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.

**Fraccionamiento agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.

**Línea divisoria lateral de la parcela:** La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.

**Línea divisoria de fondo de la parcela:** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.

**Línea de Fábrica (L.F.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

**Línea de Edificación (L.E.):** La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

**Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.):** Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

**Licorería:** Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos.

**Lotes:** Se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

**Ochava:** ver Línea de Fábrica de Esquina.

**Parcela:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

**Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

**Parcela intermedia:** Aquella que no es “parcela de esquina”.

**Por excedentes.** - Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas

**Por Linderos consolidados.** - Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración.

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

**Reestructuración de lotes:** comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

#### D) Relativos al Tejido Urbano

**Ancho de vía:** Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.

**Acera:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

**Altura de la edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación.

Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

**Altura de la fachada:** Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

**Alícuota:** Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.

**Área bruta urbanizable:** Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

**Área neta urbanizable:** Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).

**Área de protección natural:** Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.

**Área no edificable:** Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.

**Área urbana:** Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por la respectiva ordenanza y donde se permiten usos urbanos.

**Área urbana consolidada:** Es aquella que está ocupada al menos en un 70% de su capacidad.

**Basamento:** Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

**Calzada:** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Ciclo vía:** Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

**Centro libre de manzana:** Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.

**Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

**Edificio de perímetro libre o Aislado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

**Edificio de perímetro Semilibre o Pareado:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adosa a un muro divisorio existente o no.

**Equipamiento urbano:** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

**Edificio entre medianera o continuo:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.

**Espacio público:** Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.

**Espacio urbano:** Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea de Fábrica o con la Línea de Edificación.

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

**Línea de frente interno:** Trazo del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**Línea interna de basamento:** Trazo del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

**Índice de habitabilidad:** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.

**Manzana:** Superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la Dirección de Catastro.

**Superficies deducibles:** En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

1. La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
2. La superficie de la planta baja libre;
3. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
4. La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
5. La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;

6. Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;

**Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

**Plano límite:** Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

**Planta libre:** Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

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

**Suelo absorbente:** Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Tejido urbano:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Urbanización:** es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

**Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables)

Es necesario aclarar también a los efectos del tratamiento de los distintos tipos de vía pública frente a la registración de una parcelación que una vía de hasta 6,00m se denomina sendero (pasaje), de 10,00 m a 18,00 m calle y de 18,00 m en adelante avenida. Así:

| TIPOS DE VÍAS    | RANGOS  |         |
|------------------|---------|---------|
|                  | Desde   | Hasta   |
| Sendero (pasaje) | 3,00 m  | 6.00 m  |
| Calle            | 10,00 m | 18,00 m |
| Avenida          | 18,00 m | - >18   |

**Volumen edificable:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

**Volumen edificado:** Volumen total construido en la parcela.

**Volumen no conforme:** El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.

**Voladizo:** Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

## E) Relativos a la Protección Patrimonial

**Carácter tipológico:** Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

**Conservación:** Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

**Elemento contextual:** Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

**Elemento formal:** Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

**Elemento tipológico:** Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

**Hito urbano:** Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

**Líneas rectoras de fachada:** Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

**Morfología del área:** Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

**Puesta en valor de un edificio:** Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

**Reequipamiento:** Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.

**Referencia cultural:** Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

**Referencia formal:** Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

**Re funcionalización:** Las acciones de re funcionalización implican cambios en las actividades.

**Rehabilitación:** Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

**Renovación:** Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

**Restauración:** Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

**Significado patrimonial:** Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

**Símbolo urbano:** Son aquellos elementos que, por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.

**Tipo:** Es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, entre otros, o de combinaciones de éstas.

**Tipología:** se refiere al análisis del conjunto de tipos.

**Valor ambiental:** Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

**Valor arquitectónico:** Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

**Valor simbólico:** Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

#### F) Relativos a los Procesos Administrativos

**Informe de regulación urbana (IRU):** Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

**Permiso o licencia de construcción:** documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

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

**Plano aprobado:** Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

#### G) Relativos a la Preservación Ecológica y Protección de Fuentes de Agua Para Consumo Humano

**Agua Freática:** Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.

**Aguas Residuales:** Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)

**Antrópico:** Relativo a las acciones que realiza el hombre.

**Auto depuración:** Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.

**Banda de Conservación Ecológica Hídrica (BAPEH):** Es una planicie (máximo de 5%) donde crece vegetación arbórea o arbustiva y que se ubica junto al río (rivera) o sobre sus riberas en aquellos casos que posean pendientes fuertemente inclinadas.

**Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas:** Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO<sub>2</sub>, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

**Captación o Toma de Agua:** Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población.

**Cauce:** Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.

**Cerca Viva:** Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.

**Cerca Muerta:** Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.

**Cobertura Vegetal Autóctona:** Vegetación nativa o propia de la Amazonía. Ej. Laurel, cedro, huinchipo, canela, canelón, entre otros.

**Conservación:** Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.

**Cortina Rompe Vientos:** Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.

**Cuenca Hidrográfica:** La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

**Cuenca Alta:** Denominada cuenca de recepción, o zona productora de agua y ubicada en las franjas altitudinales más altas de la cuenca.

**Cuenca Media:** Denominada Canal de desagüe; y es la parte donde mayormente se producen el arrastre de materiales por fenómenos de erosión y acumulación

**Cuenca Baja:** Denominada al área donde el agua se concentra posterior a su desembocadura en un río.

**Drenar, Drenan:** Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.

**Ecosistema:** Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.

**Erosión:** Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.

**Gestión de Riesgos:** Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.

**Márgenes:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.

**Modelo de Stralher:** Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.

**Pendiente:** Es la inclinación del terreno

**Planicies:** Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana

**Pluviosidad:** Sinónimo de lluvia

**Preservación:** Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.

**Red de Drenaje:** Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.

**Regeneración Natural del Bosque:** Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.

**Ribera:** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.

**Riesgo Socio Natural o Antrópico:** Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

**Río:** Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.

**Río Principal o Colector:** El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.

**Río Tributario:** Es el río que desemboca en un río de mayor caudal

**Sismicidad:** Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).

**Sistema Agroforestal:** Sistema productivo donde se asocian especies de árboles maderables, frutales, forrajeros, entre otros usos con cultivos agrícolas de ciclo corto.

**Sistema Silvopastoril:** Sistema productivo donde se asocian especies de árboles con pastos.

**Tierras de Aptitud Forestal:** áreas que, por sus características de tipo de suelo, inclinación del terreno, cantidad anual de lluvia, entre otros aspectos; no permiten realizar cultivos agrícolas sino exclusivamente la conservación de la cobertura forestal o su aprovechamiento mínimo.

**TULAS:** Siglas del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria del Ecuador, en el cual se establecen las normas nacionales de protección del Ambiente y sus recursos naturales.

**Vulnerabilidad:** Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto)

### 1.3 EFECTOS

Las normas de este Código tienen el carácter de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas.

#### 1.3.1 Vigencia de las Resoluciones de Interpretación.

Todos los organismos deberán aplicar la ordenanza que dicte el Legislativo del GADM a propuesta del Departamento de Planificación Territorial aclarando o interpretando las disposiciones de este Código.

### 1.4 TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

#### 1.4.1 Texto Ordenado

El Legislativo del GADM deberá ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterable la continuidad de su articulado.

El poder Ejecutivo recopilará e incorporará el presente código antes del 1 de marzo de cada año las modificaciones, agregados, resoluciones de carácter general y/o anexos aprobados por el Concejo Municipal, producidos hasta diciembre del año anterior.

#### 1.4.2 Difusión

El Departamento de Planificación Territorial elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un manual práctico y sencillo para el manejo del Código por parte de los ciudadanos.

#### 1.4.3 Consultas

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código previstos en el presente título, numeral 1.1.4, el Concejo recabará durante su periodo informes de los colegios Profesionales, de las Universidades, de las Cámaras, empresas, Defensoría del Pueblo y de las organizaciones de Participación u órganos originados en la descentralización. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica la aplicación de este Código.

## **1.5 DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO**

### **1.5.1 Se institucionaliza a la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**

La misma que emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación del presente código, así como lo comprendido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pastaza (PDyOT).

Las conclusiones y recomendaciones que realice la comisión, tendrán que obligatoriamente estar enmarcadas en lo previsto en este código y en PDyOT. de no ser así, no tendrán ninguna validez y el concejo se abstendrá de tratarlo.

La Comisión NO emite resoluciones; y, de realizarlo, NO tendrán validez alguna.

### **1.5.2 Son funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo las siguientes**

1. Conocer, estudiar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a este Código.
2. Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón;
3. Conocer e informar al Concejo de la gestión en materia de programas y proyectos que elabore la Dirección de Planificación Territorial.
4. Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, fraccionamientos, parcelamiento rural, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo programa de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en este código.

### **1.5.3 Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**

Estará integrada por tres señores concejales nombrados por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del director/a de Planificación Territorial o su delegado, quien tendrá voz pero no voto.

### **1.5.4 Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse**

Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

### **1.5.5 Publicación**

El Legislativo del GADM publicará en la página web de la municipalidad y gaceta antes del 1° de marzo de cada año las modificaciones aprobadas durante el transcurso del año calendario anterior.

## 1.6 ABREVIATURAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

GADMP: Gobierno Autónoma Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Ciudad: Ciudad de Puyo.

L.: Legislativo del GADM.

Comisión: Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

D.P.T.: Departamento de Planificación Territorial

D.A.C.: Departamento de Avalúos y Catastros

I.O.: Interpretaciones Oficiales

I.N.D.A.: Instituto Nacional de Desarrollo Agrario

C.O.N.A.L.I.: Comité Nacional de Límites Internos

E.M.A.P.A.S.T.: Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pastaza

PDyOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pastaza

L.F.: Línea de Fábrica.

L.E.: Línea de Edificación.

L.F.E.: Línea de Fábrica de Esquina.

L.F.I.: Línea de Frente Interno.

L.I.B.: Línea Interna de Basamento.

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

COST: Coeficiente de ocupación del suelo total

RUC: Registro Único de Contribuyente.

SBU: Salario Básico Unificado.

## TÍTULO SEGUNDO: NORMAS ADMINISTRATIVAS

### 2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME

#### 2.1.1 Finalidad

Será obligatorio requerir este certificado 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.

Previo a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir al departamento de Planificación Territorial 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, 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.

#### 2.1.2 Obligatoriedad

El Certificado de Uso Conforme deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de toda actividad económica o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, requisitos previos a la obtención del RUC, Patente Municipal, permisos de funcionamientos. No se requiere el certificado de uso conforme los comercios barriales, servicios profesionales y equipamientos. Art 547 del COOTAD.

En caso de establecimientos especiales como: Estaciones de servicios, gasolineras, chatarrerías, almacenamiento de GLP, entre otros; será necesario la presentación de un plan de manejo ambiental aprobado por el MAE; 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. Formulario de Certificado de Uso conforme
2. Copia de la cedula del propietario o arrendatario
3. Copia del Pago del Impuesto predial
4. Copia del RUC.

En ningún caso se aceptará en tramitaciones de proyectos de impacto ambiental de relevante efecto, el certificado de uso conforme condicional.

#### 2.1.3 Vigencia

El Certificado de Uso Conforme será válido por un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días y el Certificado de Uso Conforme Condicional tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días. En todos los casos se computan días calendario contados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Dirección de Planificación Territorial. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo de este certificado que será de proporcional al 1% de un salario básico unificado vigente.

*El certificado de uso conforme perderá validez en los siguientes casos:*

Al vencimiento del plazo;

Si dentro del plazo establecido no se hubiese presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones que motivaron la obtención del certificado;

Cuando se hubiese presentado la documentación respectiva sin la totalidad de los requisitos técnico/administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de inicio del expediente; y,

Si habiéndose presentado la documentación respectiva se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los 60 (sesenta) días de su notificación.

Para la formulación de las observaciones la Dirección de Planificación Territorial deberá considerar que el plazo de 60 (sesenta) días otorgado para realizar las correcciones, incluye el plazo de validez del Certificado de Uso Conforme.

#### **2.1.4 Registro Profesional**

Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza. Los trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento;

- a) Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil;
- b) 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 Pastaza y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente;
- c) 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 Pastaza, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;
- d) 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.
- e) 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:
  - o Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños,
  - o Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros,

- Alteración de los planos aprobados,
  - Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.
- f) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación al Departamento de Planificación Territorial, 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;
- g) Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, Ingeniero Civil, Ing. Geógrafo, Topógrafo, o cualquier profesional calificado según indique las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.
- h) Los trámites municipales que requieran de firma de un profesional deben ser ingresados en las ventanillas Municipales de manera personal.

#### 2.1.4.1 Responsabilidad

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

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 Certificado 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.

#### 2.1.4.2 Requisitos para el Registro Municipal de los Profesionales

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 Territorial, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de este código, tienen plena validez.

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

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial.
- 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 cinco dólares por concepto del registro municipal del profesional.

## 2.2 NORMAS PARTICULARES

### 2.2.1 Constancia de Zonificación

En la intervención que le compete al Municipio previo a la suspensión de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y de su condición de edificio o uso no conforme cuando lo fuere.

### 2.2.2 De los Casos Especiales

En casos especiales, la Dirección de Planificación Territorial podrá exigir para el diseño o construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será impuesta por la técnica de la construcción.

La Municipalidad a través de la comisaría de construcciones constatará que todo constructor instale un rótulo en obra en la que se está dirigiendo o construyendo como responsable, si incumpliére será sancionado de acuerdo a lo estipulado en esta ordenanza.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES PARA FRACCIONAMIENTO

### 3.1 GENERALIDADES

#### **3.1.1 Propuesta de Apertura de Vía Pública y fraccionamiento en el Área Urbana**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza puede acordar mediante convenio con el propietario de un lote la traza y apertura de vías públicas y/o fraccionamiento, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de lotes si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y 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 pública 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 Proporción de Terreno Destinado para Uso y Utilidad Pública**

Toda parcelación que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a 1Ha, obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del 30% ni mayor del 50% del total del área del lote, afectada para uso y utilidad pública. En todos los casos deberá destinarse no menos de una tercera parte de la superficie cedida para uso público y acceso absoluto, con un mínimo del 15% y máximo el 25% de espacios verdes y comunales.

#### **3.1.3 Ancho de Calles**

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectada 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.

### 3.2 FRACCIONAMIENTO

#### **3.2.1 Disposición de Los 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.

#### **3.2.2 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.

#### **3.2.3 Planos de venta de lotes de fraccionamientos**

##### **3.2.3.1 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;

### 3.2.3.2 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.

### 3.2.3.3 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.

## 3.2.4 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 250m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 10m 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 octava no podrá ser menor a 2.5 m y/o superar el 50 % de su frente de lado menor.

## 3.2.5 Separación de Fracciones 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 Territorial 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 poseedores de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

### **3.2.6 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 Código y al 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.

### **3.2.7 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 Código 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.

### **3.2.8 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 aun cuando los frentes de los lotes resultantes sean menores que los establecidos en este Título y siempre que, a juicio del Departamento de Planificación Territorial, se mejore 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.

## **3.3 DE LA 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**

### **3.3.1 La regularización**

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 Pastaza. Para efectos de esta ordenanza, la regularización comprende:

a) 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.

### 3.3.2 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 ( $\leq 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de tres por ciento (3%).

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de dos por ciento (2%); y,

Para predios en áreas urbanas del Cantón Pastaza que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) se considerará un error técnico aceptable de uno punto cinco por ciento (1.5%).

#### ÁREA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA (RU-1 AL RU-4)

Para predios que tengan una superficie menor o igual a dos mil metros cuadrados ( $\leq 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de tres por ciento (3%).

Para predios que tengan una superficie mayor a dos mil metros cuadrados ( $> 2000 \text{ m}^2$ ), se considerará un error técnico aceptable de dos por ciento (2%); y,

Para predios en áreas urbanas del Cantón Pastaza que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados ( $10.000 \text{ m}^2$ ) se considerará un error técnico aceptable de uno punto cinco por ciento (1.5%).

#### ÁREA RURAL

Para predios menores a 1,00 Ha. Se considera un error técnico aceptable de cinco por cientos (5%).

Para predios de 1,01 a 10,00 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de tres por ciento (3%)

Para predios de 10,01 a 50,00 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de dos por ciento (2%)

predios mayores a 50,01 Ha. Se considerará un error técnico aceptable de uno por ciento (1%)

#### 3.3.2.1 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.

#### 3.3.2.2 Bien con linderos no consolidados

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

#### 3.3.2.3 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 Dirección de Planificación y Urbanismo. Esta aprobación se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad (replanteo).

#### 3.3.2.4 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 Dirección de Planificación y Urbanismo; en la aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere (replanteo).

#### 3.3.2.5 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 Dirección de Planificación y Urbanismo; 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 Pastaza.

#### 3.3.2.6 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 Dirección de Planificación y Urbanismo, 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 Pastaza.

Una vez inscrita se entregará en Asesoría Jurídica, tres ejemplares, los mismos que se distribuirán así: una a la Dirección de Planificación, otra a la Dirección de Avalúos y Catastros y otra se quedará en Asesoría Jurídica para su archivo.

#### 3.3.2.7 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 señor Alcalde.

### 3.3.3 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 previamente autorizado (replanteo) por la Dirección de Planificación y Urbanismo 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).

#### 3.3.3.1 Del procedimiento

Una vez presentada la solicitud, el señor alcalde la remitirá a la Dirección de Planificación y Urbanismo, 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 Dirección 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, tres ejemplares, los mismos que se distribuirán así: Una a la Dirección de Planificación, otra a la Dirección de Avalúos y Catastros y otra se quedará en Asesoría jurídica para su archivo.

**3.3.3.2 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.

#### 3.3.3.3 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.

#### 3.3.3.4 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 Pastaza se mantendrá pro indiviso, por un lapso mínimo de cinco años.

#### 3.3.3.5 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.

#### 3.3.3.6 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 Pastaza; 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 PASTAZA)

## TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

### 4.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

#### 4.1.1 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.

##### 4.1.1.1 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.

**4.1.1.1.1 Funciones del espacio urbano.-** Los locales sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en los numerales 4.1.1.2 y 4.1.1.3 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 4.1.2 Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

**4.1.1.2 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.

#### 4.1.2 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.

##### 4.1.2.1 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.

#### 4.1.2.2 Extensiones apendiculares en los patios auxiliares

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el numeral 4.1.2, siempre que la distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el numeral 4.1.2. 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, según lo establece el numeral 4.1.2.1.

#### 4.1.3 Normas Comunes a Todas las Áreas Descubiertas

**4.1.3.1 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.

**4.1.3.2 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 Territorial, en la medida que conserve la barranca natural.

El inicio de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificadas 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.

## 4.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUA)

### 4.2.1 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 edificadas;

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.

**4.2.2 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 4.1.2. 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.

#### 4.2.3 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.

**4.2.3.1 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.(ver figura N° 4.2.3)

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 ver Figura 4.2 caso A; así como por diferentes denominadores (Ver Figura 4.2, caso B).

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  $90^\circ$  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, (ver Figura 4.2. caso A), 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 desvirtúe 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 4.1.2 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 Territorial 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.

#### 4.2.4 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 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 numeral 4.2.3, las normas especiales dictadas por la Dirección de Planificación Urbano y Rural 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.

#### 4.2.5 Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el numeral 4.2.6 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. Asimismo 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.

#### 4.2.6 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.

#### 4.2.7 Altura de Edificios en Casos Especiales

**4.2.7.1 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 4.1.1.1. 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.

**4.2.7.2 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 4.2.5 Para la Línea de Frente Interno (ver Figura N° 4.2.7.2. c). 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.

**4.2.7.3 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 4.2.2 inciso 1) y el numeral 4.2.7 determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea de Edificación o nueva Línea de Fábrica, según corresponda.

### 4.3 EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE (O AISLADA)

#### 4.3.1 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.

#### 4.3.2 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 4.2.2, para el tejido entre medianeras (o continua).

#### 4.3.3 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 contruidos 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  $d''' = 12m$ .

**4.3.3.1 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 las previsiones de los numerales 4.2.7.2 y 4.2.7.3, respectivamente.

**4.3.3.2 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.

#### **4.3.4 Retiros de las Construcciones.-**

Los paramentos perimetrales de un edificio 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 4.2.2, numeral 2).

#### **4.3.5 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.

#### **4.3.6 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 4.3.3. Además, el lote deberá cumplir con lo prescrito en el numeral 3.2.4.

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.

#### **4.3.7 Línea Interna de Basamento**

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el numeral 4.2.4 para el tejido entre medianeras (en edificios continuos).

#### 4.3.8 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.

#### 4.3.9 Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en el Art. 87, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

#### 4.3.10 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 en el Art. 87. 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.

### 4.4 EDIFICIOS DE PERIMETRO SEMILIBRE O PAREADO

#### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 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 IV, Capítulo 2 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.

#### 4.4.3 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 Art. 4.4.2;

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 4.4.2 y con la relación  $r = h'/d'$  del numeral 4.3.3 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 4.3.3 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.

#### **4.4.4 Mancomunidad de Espacio Aéreo en Caso de Edificios de perímetro Libre (Aislada) o Semilibre (Pareada) en lote Lindera.-**

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.

### **4.5 DE LA LÍNEA DE FÁBRICA**

#### **4.5.1 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 4.5.3.

#### **4.5.2 Línea de Edificación.-**

La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado “Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas” del TÍTULO VI de este Código, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;

- a) Para nueva edificación frentista a vías públicas, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se podrá edificar en coincidencia con la L.F. actual, excepto cuando las normas particulares de tejido de la zona dispongan lo contrario. El retiro de frente será optativo y cuando se lo concrete deberá cumplirse con lo establecido en el art. 4.5.3

### 4.5.3 Obras detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación. -

#### 4.5.3.1 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 parquizado.  
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 4.2.2 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.

#### 4.5.3.2 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 en el inciso 4.5.3.1.

4.5.3.3 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.

4.5.3.4 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 los incisos 4.6.4 y 6.1.2 (Vías con Línea de Fábrica de edificación particularizada) con construcciones bajo nivel de acera.

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

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 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.

### 4.6.3 Trazo y Dimensión de la L.F.E.

1. 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:

| 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             |

## 2. Casos particulares:

- a) En edificios con acera aporticada:  
Se aplicará lo establecido en el numeral 1) 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.
- b) 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.

### 4.6.4 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.

### 4.6.5 Edificación Detrás de la L.F.E.

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el inciso 4.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., determinada en el inciso 4.6.3 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.

### 4.6.6 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.

### 4.6.7 Cuerpos Salientes Cerrados Sobre la L.F.E.

Por encima de los 3m 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:

| Ángulo formado por las L.F. concurrentes | Vuelo máximo del cuerpo cerrado |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| a < 75°                                  | 1,50m (1)                       |
| a > 75°                                  | 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.

#### **4.6.8 Cuerpos Salientes Cerrados Sobre el Retiro Obligatorio de la L.F.E.**

Por encima de los 3m 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°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50m.

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

**4.6.9.1 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 Dirección 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 Código 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.

**4.6.9.2 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 aquélla 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.

## **4.7 NORMAS DE HABITABILIDAD**

### **4.7.1 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.

### **4.7.2 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.

### **4.7.3 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 4.8.2.

## **4.8 COMBINACION DE TIPOLOGÍAS**

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

### **4.8.1 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 4.4, 4.2 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre (aislada) se regirán por las normas del numeral 4.4, 4.3 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre (pareado) se regirán por las normas del numeral 4.4 y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

### **4.8.2 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 Art. 4.3.3;

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.

#### 4.9 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.

##### 4.9.1 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.

##### 4.9.2 Parcelas Rodeadas por Edificios de Distintas Alturas

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, 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.

##### 4.9.3 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:

- 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);
- 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 matriculado y especialista en el tema);
- 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;
- Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados;
- Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L. F. I. particularizada.
- 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.

## TÍTULO QUINTO: NORMAS DE USOS DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO CANTONAL

### 5.1 DE LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

#### 5.1.1 Criterio de clasificación del suelo

El suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

**5.1.1.1 Suelo Urbano.** - Suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. **Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Dentro de esta subclasificación, el Cantón Pastaza cuenta con las siguientes áreas urbanas: área urbana de la ciudad de Puyo debidamente definida, áreas urbanas de las cabeceras parroquiales: Tarqui, Veracruz, Fátima, 10 de Agosto, Teniente Hugo Ortiz, Canelos, Simón Bolívar, Pomona, y El Triunfo. Así como también los centros poblados con características urbanas como son: Plaza Aray, Las Américas, Bellavista, Santa Rosa, Santa Martha, Chuwitayu, Tsurakú, y otras áreas que sean aprobadas por el Concejo.

**5.1.1.2 Suelo rural.** - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de

expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (Articulación con Art. 18 Y 19 LOOTUGS)

**5.1.1.3 Suelo urbanizable.-** Se considera suelo urbanizable a las áreas de reserva urbana y manejo estratégico que garantizan la incorporación paulatina y adecuada a los requerimientos de nuevos desarrollos urbanos, bajo las normas que establece el presente código, conforme al acceso a equipamientos y servicios básicos.

Dentro de la clasificación de suelo rural de expansión urbana se encuentran las áreas establecidas en el mapa de zonificación, parte integrante del presente código, y está representado por las siglas: RU-1, RU-2, RU-3, RU4, ZR, ZAFA-1, ZADI-1 y ZAVE-1, ZATA-1, ZAFO-1, ZAMA-1 con fraccionamientos mínimos que oscilan entre 500m<sup>2</sup> y 1000m<sup>2</sup>, por lo tanto requieren los mismos lineamientos y requisitos solicitado en el suelo urbano en cuanto a habilitación de suelo y construcción de infraestructura (alcantarillado o pozo séptico, agua, energía eléctrica, vías, telefonía).

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 (Art. 19 LOOTUGS, de 5 de julio de 2016)

No se puede aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico.

**5.1.1.4 Suelo no urbanizable.-** Se entenderá por suelo no urbanizable, aquel que el planeamiento no incluye en las categorías anteriores, y no puede ser incorporado al proceso urbanizador. Son las áreas de protección y reserva estratégica que garantizan el equilibrio ecológico, la sostenibilidad y la vida. Las que constituyen el soporte básico de los recursos naturales, paisajísticos, arqueológicos, culturales, soberanía alimentaria, ancestrales y comunitarios. Además las áreas de producción agrícola, de todas las vías existentes que unan comunidades tendrán un rango del eje de la vía a 1000 mts. Fraccionamientos mínimos de Lotes de 3 Ha a 2000 mts. Lotes mínimos de 5 Ha., a 3000 mts Lotes mínimos de 5 Ha y en Adelante 10 Ha.; de la misma forma zonas de protección hídrica, franjas de protección de esteros, riachuelos, ríos, quebradas, zonas de pendientes mayores al 30%, áreas de servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos, fajas de protección de vías, acueductos, oleoductos, zonas de protección natural; y, en general todas aquellas establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes.

Las definiciones de los usos del suelo y la delimitación de los mismos lo determinará el GADMP, quien lo realizará en base a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, contando al efecto con la participación ciudadana de los diferentes actores del cantón.

### 5.1.2. De la habilitación del suelo

**5.1.2.1 Definiciones.** - La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Los mismos que se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo establecidas en el presente código.

La habilitación del suelo, urbanización, subdivisión, fraccionamiento rural comprende los siguientes tipos:

**5.1.2.2 Urbanización.** - Es la división de un terreno en más de diez lotes, con frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto de vía haya sido aprobado por el GADMP conforme al plan vial cantonal, en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. Deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público ubicado en zona urbana o urbanizable, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad al presente código, a las normas de Arquitectura y Urbanismo, y al código de la construcción Ecuatoriana. Se deberá considerar el 15% de áreas verdes y comunales para su aprobación.

**5.1.2.3 Fraccionamiento en área urbana, de expansión urbana y zonas de amortiguamiento.** - Es la división de un terreno urbano o urbanizable de dos a 10 lotes, con frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto de vía haya sido aprobado por el GADMP conforme al plan vial cantonal, en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, al menos la apertura de la vía frente a los lotes propuestos en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento, con el ancho que determine el presente código o el plan vial cantonal.

**5.1.2.4 De los Fraccionamientos en la Zona Rural.** - En las zonas que se encuentran fuera de la delimitación urbana de las cabeceras Parroquiales y de sectores o comunidades que cuenten con un trazado vial interno aprobado por la Municipalidad, los fraccionamientos se denominarán fraccionamiento en zonas de amortiguamiento, fraccionamiento rural, y fraccionamiento agrícola, los mismos que se detallan a continuación:

*1.- Fraccionamiento en zona de amortiguamiento.* - cuya ubicación esté al pie de los ejes viales o en el área de influencia inmediata a las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales determinados en el plano de zonificación 5.5.4, mismo que forma parte integrante del presente código, se permitirá fraccionamientos mínimos de 1000 m<sup>2</sup> en adelante. En este tipo de fraccionamiento se exigirá el 15% de área verde, en tanto que, de un pozo séptico o alcantarillado con planta de tratamiento, biodigestores, red de agua, energía eléctrica para el caso de urbanizaciones con fraccionamientos mínimos de 1000m<sup>2</sup>. Para el caso de subdivisiones, se regirá conforme lo determine el numeral 5.1.2.3;

2.- *Fraccionamiento rural*. - cuya ubicación esté al pie de los ejes viales determinados en el plano de zonificación 5.5.4 a 500 mts. Paralelos a los ejes viales, mismo que forma parte integrante del presente código, se permitirá lotes mínimos no urbanizables de 10.000 m<sup>2</sup> en adelante. En este tipo de fraccionamiento se exigirá de un pozo séptico para el caso de construcción de vivienda y construcción de los accesos viales de acuerdo a la topografía existente.

3.- *Fraccionamiento agrícola*. - cuya ubicación se encuentra en suelo no urbanizable, fuera de la delimitación de las cabeceras parroquiales, centros poblados, zonas de amortiguamiento y fraccionamientos rurales, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria, determinados en el plano de zonificación 5.5.3, mismo que forman parte integrante del presente código, donde se permitirá lotes de 3ha en adelante. En este tipo de fraccionamiento no se exigirá áreas verdes y comunales, pero si la construcción de los accesos viales de acuerdo a la topografía del terreno y reglamento de diseños de vías del MTOP.

En las zonas fuera del área de fraccionamiento agrícola donde el área mínima es de 3 Ha y 5 Ha., se considerará como lote mínimo a fraccionar 10 Ha, con acceso a una vía existente o proyectar una de acuerdo a la topografía y a reglamentos de diseño geométrico de vías del MTOP. Estos fraccionamientos no dejarán el porcentaje de área verde, pero presentarán la debida ficha ambiental aprobada, en caso de sobrepasar con el número de lotes permitidos, deberá registrarse a los requerimientos de urbanización.

## 5.2 USOS DEL SUELO URBANO

### 5.2.1 Clasificación de los Usos. -

Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Detallados.

- a) Los GENERALES pueden ser: Residencial, Comercial, Administrativo, Industrial, Equipamiento, Servicios Públicos y Protección Ecológica; y,
- b) Los usos de suelo DETALLADOS se refieren a la particularidad de cada uso general.

#### 5.2.1.1 Asignación de usos de suelo por categoría:

- a) **Principales.** - Son aquellos que representan una actividad principal, asignada a un determinado sector de planeamiento con uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen;
- b) **Complementarios.** -Son aquellos usos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad o actividades principales asignados al sector;
- c) **Condicionados.** - Son aquellos usos que generan impactos ambientales que no afecta de modo sustancial al desarrollo de las actividades que suponen los usos del suelo principal y complementario y que en algunos casos generan impactos ambientales positivos, y puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas;

- d) **No permitidos.** -Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son impedidos en su proyección.

**5.2.1.2 De los Usos Principales.**- Se clasifican por tipos de uso determinados para suelo urbano y urbanizable:

- a) **Uso de suelo residencial.** - Es el de inmuebles destinado a vivienda. Pueden ser:

**Residencial R1.**- corresponde a vivienda de baja densidad (neta) hasta 200 habitantes por hectárea. Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite únicamente el comercio menor, de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja.

**Residencial R2.**- corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 350 habitantes por hectárea. Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala local, no pudiendo superar el 50% del área construida en planta baja; y,

**Residencial R3.**- corresponde a vivienda de alta densidad de hasta 500 habitantes por hectárea. La vivienda como uso principal abarcará un comercio de mayor jerarquía y cobertura, de acuerdo a lo establecido en el plano de uso de suelo, no pudiendo superar el 75% del área construida en planta baja.

- b) **Uso Múltiple.** - Uso que corresponde a áreas con mayor centralidad (Núcleo Central), y, a las zonas exclusivas, en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo y mediano impacto.

Por su naturaleza y su incidencia en el territorio, se los agrupa de la siguiente manera:

| USO PRINCIPAL | SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA           |
|---------------|------------|---------------------|
| Múltiple      | M1         | Centro de la ciudad |
|               | M2         | Con usos urbanos    |
|               | M3         | Con usos zonales    |

**b1) Múltiple, centro de la ciudad (M1):** corresponde a la centralidad mayor determinada en el Plan como centro de administración, gestión y comercio de la ciudad.

**b2) Múltiple, con usos urbanos (M2):** Tramos viales determinados en el PDyOT y que corresponden a los ingresos y salidas de la ciudad: Avenida Alberto Zambrano, Calles Ceslao Marín, 20 de Julio, Gonzales Suarez, Calle Tarqui, calles que constan dentro del sector proyectado con portales conforme lo determina el plano de zonificación.

- c) **Uso del suelo industrial.** - Destinado a operaciones de producción industrial almacenamiento y bodegaje, preparación de productos y mantenimiento de automotores:

**c1) Industrial 1 o bajo impacto:** corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación,

movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales;

**c2) Industrial 2 o mediano impacto:** corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial; y,

**c3) Industrial 3 o de alto impacto:** corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles o explosivos, su localización debe ser particularizada. Producen un nivel de presión sonora de 70 dB de 6 a 20 horas y de 60 dB de 20 a 6 horas.

Actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

*Retiros Industriales:* Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;

*Disposición de desechos sólidos industriales:* Se sujetarán a las normas del GADMP, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,

*Vertidos industriales:* Estarán sometidos a las disposiciones del Departamento de Higiene salubridad del GADMP, la empresa EMAPAST y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

#### 5.2.1.3 Clasificación de establecimientos de uso industrial

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA                 | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IBI        | INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO | <p>MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos(pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales;</p> <p>ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.</p> |

|     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMI | INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO | Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito,                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| IAI | INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO    | Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambres), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), fabricación de partes de automóviles y camiones, fabricación de pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales |
| IP  | INDUSTRIA PELIGROSA          | Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**d) Uso de suelo de protección ecológica.** - Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. En el que se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas.

#### Cuadro de usos (d)

| SIMBOLOGÍA         | TIPOLOGÍA                                                                                         | USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d1) ECO 1          | d1) PIE DE MONTE DE LA CORDILLERA ORIENTAL. DEFINIDA COMO ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA MUNICIPAL. | Reserva de especies endémicas sobre la cota 950 msnm, reserva de producción Faunística y de recarga hídrica.<br>Uso agroforestal de especies maderables y agricultura sostenible, emprendimientos ecoturísticos con construcción liviana y alternativa (requiere planta de aguas servidas, biodigestores), siempre que no se contraponga al Plan de Manejo y al estudio de factibilidad ambiental. |
| d2)ZCAC            | d2) BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA, DEFINIDA COMO ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL      | Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, destinados para el siguiente uso:<br>Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bioconocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.                                                                                                                                                            |
| d3)BAPEH/<br>ZOPEH | d3)QUEBRADAS Y LADERAS                                                                            | Reserva ecológica de riberas de ríos, esteros, riachuelos, quebradas, áreas vulnerables y de alta pendiente                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**d1) Uso de suelo en el Pie de Monte de la Cordillera Oriental (ECO 1):** Es el suelo ubicado sobre la cota 950 msnm al oeste del cantón Pastaza, que deberá ser recuperada con protección natural, dejando libre al pie de monte de la cordillera, de tal manera que garantice la protección de la recarga hídrica que abastece de agua a la ciudad de Puyo y establezca el talud.

**d2) Uso de Suelo de Bosques y vegetación protectora:** Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con las instituciones a fines y con las nacionalidades indígenas allí asentadas.

**d3) Uso de Suelo de Quebradas y Laderas:** Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su reforestación, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.

**e) Uso Agrícola:** Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, explotación piscícola y forestal, tanto de

autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso y explotación intensiva en el área cantonal y en el área urbanizable.

#### Cuadro de Usos Agrícolas (e)

| SIMBOLOGÍA         | TIPOLOGÍA                                                                                                                     | USO                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e1) ZAACAC<br>ZSAC | -Zona de Amortiguamiento del Área de Conservación Ambiental y Cultural.<br>- Zona de Sustento Agropecuario y Comercialización | Agroindustria, Producción agrícola intensiva, cultivo agrícola de libre exposición, granjas de producción pecuaria (avícola y ganadera), almacenamiento de estiércol y abono orgánico. Explotación piscícola, terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres. |
| e2) ARIEV          | Áreas de influencia de ejes viales rurales.                                                                                   | Huertos familiares o granjas integrales de producción intensiva controlada, cultivos con o sin invernadero: hortícolas, florícolas y frutícolas.                                                                                                                     |

e1) Uso Agrícola (ZAACAC-ZSAC): Consolidar asentamientos en las áreas agrícolas, uso destinado a granjas integrales de producción intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero, granjas de producción pecuaria: avícola, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores); explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la piscicultura y demás actividades acuícolas; explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles). Este uso se vincula con asentamientos rurales preexistentes.

e2) Uso de Suelo Agrícola con huertos familiares o granjas integrales (ARIEV): Uso destinado a granjas de producción agrícola intensiva, cultivos agrícolas con o sin invernadero.

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA                                  | ACTIVIDADES                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f1) RNR    | Recursos no Renovables (MINERÍA CANTONAL ) | Extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción, o las artesanías (canteras). |

**f) Recursos no Renovables.** - Uso destinado a la extracción de materiales para la industria de la construcción o las artesanías (canteras), y la prospección minera, los cuales no serán permitidos dentro de las áreas urbanas y urbanizables.

#### Cuadro de Recursos no Renovables (RNR)

**5.2.1.4 De los Usos Complementarios, Condicionados y no Permitidos.**- Uso destinado al comercio-servicios, equipamientos, de acuerdo a su tipología: barrial, sectorial, zonal y urbano.

**a) Uso de Suelo Comercial.**- Es de los inmuebles destinados al acceso del público para intercambio comercial y pueden ser:

**Comercio barrial:** corresponde al comercio vecinal y es compatible a vivienda (tiendas, farmacias, papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías, entre otros.);

**Comercio sectorial:** corresponde al comercio dirigido a un sector de la ciudad (almacenes de artículos de hogar, repuestos, oficina de profesionales, restaurantes, micro mercados, ferreterías, entre otros);

**Comercio zonal:** corresponde al comercio dirigido a toda una zona de la ciudad (mercados, centros comerciales, funerarias, vidrieras, pinturas, mecánicas, entre otros);

**Comercio de ciudad:** corresponde a un nivel mayor de comercio e incidencia dentro de la ciudad (mercado mayorista, camal, autoservicio, materiales de construcción, agropecuarios, entre otros); y,

**Comercio Especial:** corresponde a comercios con niveles de contaminación o riesgo como industriales, químicos, productos inflamables o explosivos.

**b) Usos de suelo de equipamientos y servicios.-** Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las áreas urbanas.

Los usos de suelo detallados se definen según la jerarquía por el nivel de cobertura sectorial, zonal o general. Pueden ser:

**b1) Equipamiento sectorial:** Es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión;

**b2) Equipamiento zonal:** Engloba a establecimientos especializados en educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación, religión y cementerios (complejos recreativos, galerías, cines, estadios, museos, entre otros); y,

**b3) Equipamiento general:** es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba en usos de suelo administrativos, culturales, recreacionales y centros de rehabilitación social (estadios, zoológicos, cementerios, seguridad).

**c) Servicios públicos:** Son los que presta el Estado o los gobiernos seccionales, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos, y pueden ser:

**c1) Nivel sectorial:** los servicios públicos compatibles con áreas residenciales como instalaciones de transporte e infraestructura;

**c2) Nivel zonal:** los servicios públicos para un buen funcionamiento de las zonas urbanas. Engloban transporte, disposición y transporte de desechos sólidos, instalaciones centrales de agua, energía eléctrica y telefonía (tanques de agua potable - transporte); y,

**c3) Nivel general:** los que corresponden a instalaciones de transporte mayores como terminales terrestres, e instalaciones de tratamientos de residuos sólidos.

#### 5.2.1.5 Clasificación de Establecimientos

##### A1.- Comercio - Servicios (C)

Por su importancia en la estructuración territorial el uso comercial puede ubicarse en los sectores y vías asignados por el PDyOT.

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CB         | BARRIAL   | <b>CBO:</b><br>COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, boticas, farmacias, fruterías, panaderías, carnicerías, papelerías, consultorios, restaurantes familiares, sastrerías, boutiques, local de venta de ropa, comida rápida, cyber, locales, servicios profesionales, de cosmetología, ferreterías minoristas, vulcanizadora, zapaterías, cerrajerías (pequeñas).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| CS         | SECTORIAL | <b>CS1:</b><br>COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, joyerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, venta de videos, venta de repuestos vehiculares.<br><b>CS2:</b><br>SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías (sin procesamiento de madera), tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, spa, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), venta de regalos, artículos de dibujo y fotografía, librerías, café-net y similares, comidas rápidas, lavadoras exprés (sin uso de hidrocarburos), talleres automotrices, aluminio, vidrio, venta de plásticos<br><b>CS3:</b><br>OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Oficinas privadas individuales<br><b>CS4:</b><br>ALOJAMIENTO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| CZ         | ZONAL     | <b>CZ1</b><br>COMERCIOS: Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talleres, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías medianas; alquiler de trajes.<br><b>CZ2</b><br>SERVICIOS: Agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza; imprentas.<br><b>CZ3</b><br>SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras exprés de autos, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos;<br><b>CZ4</b><br>COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y tradicionales, bodega de artículos de reciclaje;<br><b>CZ5</b><br>COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales;<br><b>CZ6</b><br>OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas;<br><b>CZ7</b><br>ALOJAMIENTO TEMPORAL: Residenciales, hostales, y apartamentos temporales, pensiones.<br><b>CZ8</b><br>CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar sin ventas de bebidas alcohólicas, ping pong, PlayStation, bingos;<br><b>CZ9</b><br>CENTROS DE DIVERSIÓN: Billares con venta de licor, licoreras (venta en |

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA    | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |              | botella cerrada), salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CZ</b>  | <b>ZONAL</b> | <p><b>CZ10</b><br/>COMERCIO Y SERVICIOS: Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos, enderezada e industrial, distribuidora de materiales de construcción, centro de lavado de ropa;</p> <p><b>CZ11</b><br/>VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general;</p> <p><b>CZ12</b><br/>ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas;</p> <p><b>CZ13</b><br/>CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general mayores a 1000 m2. de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular;</p> <p><b>CZ14</b><br/>ALOJAMIENTO: Hoteles, Hosterías</p> <p><b>CZ15</b><br/>ZONA TURÍSTICA DE PUYO: Salas de bolos, cines, teatros, bares, video bar, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, pool bar, fuente de soda</p> |

## A2.- COMERCIO Y SERVICIOS (CE).

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA                                                             | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CE1        | ESPECIAL                                                              | CE1:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | (NÚCLEO CENTRAL)                                                      | COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, venta de videos, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, galerías de arte, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, farmacias, bazares y similares. |
| CE2        | URBANO                                                                | <p><b>CE2-1</b><br/>ALOJAMIENTO: complejos hoteleros, hostel, hotel, hotel residencial</p> <p><b>CE2-2</b><br/>VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada, talleres mecánicos pesados y enderezada</p> <p><b>CE2-3</b><br/>TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista</p> <p><b>CE2-4</b><br/>CENTRO DE ABASTECIMIENTO: bodegas comerciales, centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas</p> <p><b>CE2-5</b><br/>HIDROCARBUROS: Gasolineras</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| CE3        | ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO Y ÁREAS DE INFLUENCIA DE EJES VIALES RURALES | <p><b>CE3-1</b><br/>HOSPEDAJE Y SERVICIOS TURÍSTICOS: Moteles, Hosterías, Paraderos, Emprendimientos agro-eco turísticos, refugios de vida silvestre, zoológicos, diques (servicios alquiler de botes, comidas rápidas con restricción de bebidas alcohólicas)</p> <p><b>CE3-2</b><br/>METALES E HIDROCARBUROS: Gasolineras, Almacenamiento de GLP, Chatarreras,</p> <p><b>CE3-3</b><br/>Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

\* Listado de establecimientos generales.

- Las licoreras (venta en botella cerrada sin consumo en sitio) que cuenten con permisos emitidos antes de la reforma del presente Código, podrán renovar el Uso y Ocupación de Suelo.
- Las lubricadoras que hayan obtenido el permiso de Uso de suelo en el año 2017 se les otorgará un plazo de 3 años para su reubicación fuera del área urbana, en las áreas que la zonificación lo permita. No se otorgará nuevos permiso a Lubricadoras.

### ***A 2.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:***

**A. Comercios Básicos:** Establecimientos que expenden productos de consumo cotidiano, de accesibilidad preferentemente peatonal que proveen artículos de consumo doméstico.

**B. Comercios de menor escala:** agrupan a establecimientos y almacenes de hasta el 75% de construcción en Planta Baja.

**C. Comercio Temporal:** Instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas y explanadas, su autorización será condicionada para cada caso, en función del impacto que puedan ocasionar a zonas aledañas.

**D. Comercios Especializados:** Que ofrece una gran variedad de productos y sus establecimientos sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector; generan tráfico vehicular y de carga, y su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.

**E. Servicios Básicos:** Son aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas de vivienda.

**F. Servicios Especializados:** establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas de vivienda y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

**G. Oficinas Administrativas 1:** Oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores a 250 m<sup>2</sup>.

**H. Oficinas Administrativas en General 2:** oficinas de profesionales, empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos; generan tráfico vehicular con demanda de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

**I. Alojamiento Doméstico 1:** establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso de vivienda.

**J. Alojamiento Temporal 2:** Instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

**K. Alojamiento 3:** Edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

**L. Alojamiento restringido:** establecimientos que dan servicio de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios. Comprenden los moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios y prostíbulos. Para el caso de moteles se los podrá implantar fuera del límite urbano, áreas de expansión urbana, y de las zonas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, ZAFA, ZADI, ZAVE, y cabeceras parroquiales ( Veracruz, Diez de Agosto, Tarqui y Fátima);

**M. Centros de Juego:** Dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. No pueden instalarse en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos.

**N. Centros de Diversión:** Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones públicas.

**O. Venta de vehículos y maquinaria liviana:** establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta de vehículos y maquinaria liviana.

**P. Venta de vehículos y maquinaria pesada:** instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.

**Q. Almacenes y bodegas:** establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (excepto los productos clasificados como peligrosos y de alto impacto).

**R. Centros de Comercio:** Agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m<sup>2</sup> de área útil. En esta categoría se encuentran los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

**S. Talleres de servicios y ventas especializadas:** sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos de vivienda y otro tipo de actividades comerciales.

### A3.- EQUIPAMIENTO (E)

#### SALUD (ES)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                 |
|------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESS        | SECTORIAL | Consultorios médicos y dentales, dispensarios médicos;                                                                                                                           |
| ESZ        | ZONAL     | Clínicas con máximo de 15 camas, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta, clínica-hospital; clínicas veterinarias |
| ESU        | URBANO    | Hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.                                                |

#### EDUCACIÓN (EE)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EES        | SECTORIAL | Preescolar, escuelas;                                                                                                                                                                                                                                         |
| EEZ        | ZONAL     | Colegios, unidades educativas, institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias; sedes sociales. |
| EEU        | URBANO    | Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.                                                                                                                                                                               |

**RECREACIÓN (ER)**

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                    |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ERS        | SECTORIAL | Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas;                                                                                                     |
| ERZ        | ZONAL     | Centros deportivos, públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas, parque zonal, polideportivos especializados y coliseos hasta 500 personas, galleras; |
| ERU        | URBANO    | Parques de la ciudad, centro de exposiciones, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológico, plaza de toros, centro de espectáculos.                               |

**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EA)**

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                             |
|------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EAZ        | ZONAL     | Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, administraciones zonales, instituciones financieras. |
| EAU        | URBANO    | Organismos internacionales, alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos provinciales y educativos.           |

**SEGURIDAD (ESEG)**

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                           |
|------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| ESEGS      | SECTORIAL | Unidad de policía comunitaria (UPC)                                        |
| ESEGSZ     | ZONAL     | Cuartel de policía, estación de bomberos                                   |
| ESEGU      | URBANO    | Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC), y centros de rehabilitación social |

**TRANSPORTE (ET)**

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                    |
|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ETS        | SECTORIAL | Estación de taxis, parada de buses                                                                                                                  |
| ETZ        | ZONAL     | Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular, terminal, transferencia de transporte público;  |
| ETU        | URBANO    | Estación de transporte de carga y maquinaria pesada, terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de carga y pasajeros, helipuerto. |

**INFRAESTRUCTURA (EI)**

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                  |
|------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EIS        | SECTORIAL | Servicios higiénicos y lavanderías de ropa;                                                                       |
| EIZ        | ZONAL     | Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas;                               |
| EIU        | URBANO    | Plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones e energía eléctrica, plantas termoeléctricas. |

### ESPECIAL (EP)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EPU        | URBANO    | Depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, oleoductos y similares). |

### CULTURAL (EC)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                                                                                |
|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECS        | SECTORIAL | Casas comunales.                                                                                                                                                |
| ECZ        | ZONAL     | Bibliotecas, museos de arte, galerías públicas de arte, teatros y cines, centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación |
| ECU        | URBANO    | Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.                                                                                                         |

### BIENESTAR SOCIAL (EBS)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                                       |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EBSS       | SECTORIAL | Guarderías infantiles, asistencia social.                                                              |
| EBSZ       | ZONAL     | Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, albergues, centro de protección de menores |
| EBSU       | URBANO    | Orfanatos, asilo de ancianos.                                                                          |

### CULTO (EQ)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                    |
|------------|-----------|-------------------------------------|
| EQS        | SECTORIAL | Capillas.                           |
| EQZ        | ZONAL     | Templos e iglesias.                 |
| EQU        | URBANO    | Catedral, conventos, y monasterios. |

### FUNERARIOS (EF)

| SIMBOLOGÍA | TIPOLOGÍA | ESTABLECIMIENTOS                                                                   |
|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| EFZ        | ZONAL     | Funerarias, cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación, osarios |
| EFU        | URBANO    | Cementerios, parques cementerios, crematorios                                      |

#### A 3.1 Definiciones de usos específicos del suelo:

a) **Equipamiento de Salud:** Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

b) **Equipamiento de Educación:** Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

c) **Equipamiento de Recreación:** El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.

d) **Servicios de Administración Pública:** Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.

e) **Servicios de Seguridad:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.

f) **Servicios de Transporte:** Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.

g) **Instalaciones de Infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.

h) **Equipamiento Especial:** Comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

i) **Equipamiento de Cultura:** Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales.

j) **Bienestar Social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

k) **Culto:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

l) **Servicios Funerarios:** Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

**5.2.1.6 Compatibilidad de usos de suelo.-** Para lograr la realización de los objetivos y propósitos señalados en este capítulo, se parte del reconocimiento positivo del carácter polifuncional de las estructuras territoriales y los tejidos urbanos, y de la necesidad de mejorar sostenidamente el hábitat y el espacio público; así, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de lo siguiente:

La admisibilidad de usos del suelo que la *clasificación* general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial hayan sido definidas por el PDyOT.

La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el siguiente cuadro, y se territorializan por parte del presente código.

**5.2.1.7 Cuadros de usos no urbanos y sus Relaciones.** - El PDyOT, propone la integración de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sustentable uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

| CLASE DE SUELO     | PRINCIPAL                         | COMPLEMENTARIO                                                                                                        | CONDICIONADO                                                        | NO PERMITIDO                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| URBANO-URBANIZABLE | VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0)  | CBO                                                                                                                   | ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS                              | CS1-CS4; CZ1-CZ14; CE1; CE2 del 1-5; ESZ-ESU; EEZ-EEU; ERZ-ERU; EAZ-EAU; ESEGU; ETZ-ETU; EIZ-EIU; EPU; ECZ-ECU; ESZ-ESU; EEU, ERU, EAU, ESEG, ETU, EIU, EPU, ECU, EBSU, EQU, EFU; EBZ, IBI, IMI-IAI-IP, CE2-1, CE2-5 |
|                    | VIVIENDA CON USOS SECTORIAL (V1)  | CBO, CS1-CS4, ESS, EES, ERS, ESEGS, ETS, EIS, ECS, EBSS, EQS                                                          | ESZ, EEZ, ERZ, EAZ, ESEGS, ETZ, EIZ, ECZ, EQZ,                      | CZ1-CZ14; CE2-1-CE2-5, EBSZ, EFZ, ESU, EEU, ERU, EAU, ESEGU, ETU, EIU, EPU, ECU, EBU, EOU, EFU, IBI, IMI, IAI, IP, CZ3, CZ9, CZ10,                                                                                   |
|                    | VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2)    | CBO, CS1-CS4; CZ1-CZ14; ESS, EES, ERS, ESEGS, ETS, EIS, ECS, EBSS, EQS, ESZ, EEZ, ERZ, EAZ, ESEGS, ETZ, EIZ, ECZ, EQZ | EBSZ, EFZ, ESU, EEU, ERU, EAU, EIU, ECU, EBSU, EQU, CE2, CE2-4, IBI | ESEGU, CE2-1, CE2-5, ETU, EFU, EPU, IMI-IAI-IP, CZ8-CZ9, CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5                                                                                                                                |
|                    | MÚLTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (M1) | CE1, ESS, EAZ, EAU, ESEGS, ETS, EIS, ECZ, ECU                                                                         | EES, ERS, ERZ, ECS, EBS, EQU, EQZ                                   | ESU, EEZ, EEU, ERU, EGZ, EGU, ETU, EIZ, EIU, EPU, EBZ, EBU, EOU, EFZ, EFU, IBI-IMI-IAI-IP, CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5                                                                                              |
|                    | MÚLTIPLE CON USOS URBANOS (M2)    | CE2-4; CBO-CS1-CS4; CZ1-CZ14; ETU-IBI                                                                                 | ESS, EEU, ERZ, ESEGS, ESEGS, ESEGU, ETZ, EIZ, EIU, EFU, IMI         | ESZ, SEU, EES, EEZ, ERS, ERU, EAZ, EAU, EIS, EPU, ECS, ECZ, ECU, EBSS, EBSZ, EBSU, EQS, EQZ, QUE, EFZ, IAI, IP, CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5                                                                         |
|                    | MÚLTIPLE ZONA DE USOS (M3)        | CBO, ETS, EIS, EES, CE2-4,                                                                                            | CS1, CZ4, ERS, ESEGS, EIS, EBSZ,                                    | CS1-CS5; CZ1-. CZ3; CZ5-CZ14; ESZ, SEU, EEZ, EEU, ERZ, ERU, EAZ, EAU, ESEGS, ESEGU, ETZ, ETU, EIU, EPU, ECS, ECZ, ECU, EBU, EQZ, QUE, EFZ, EFU, IBI-IMI-IAI-IP                                                       |

| CLASE DE SUELO               | PRINCIPAL                       | COMPLEMENTARIO                   | CONDICIONADO                                                   | NO PERMITIDO                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>URBANO-URBANIZABLE</b>    | INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI)    | CE2-3<br>CZ10, CZ13<br>ETS,ESEGS | V2 –V3- CE2-2 ;<br>CE2-4<br>CS2-CZ3-EIS-ECS-<br>ETU-EIS<br>IMI | V0-V1-CE1- CE2-1<br>CE2-3, CS0,CS1,CS3-CS4 CZ1-<br>CZ2-CZ4-CZ9; CZ14<br>ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,EIU,<br>EPU,ECZ,ECU,EBSS,EBZ,EBSU,<br>EQS,EQZ,EQU-EFZ-EFU-ESEGU<br>–EPU<br>IAI-IP, |
|                              | INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO (IMI) | CM2-3, CZ10-CZ13,<br>ESEGS, ETS  | V3,CM2-2,CM2-<br>4,ERL,EAZ,EGZ,ETU,<br>EIS,EIZ,EPU,EBSS        | V0-V1-V,<br>CS1-CS3<br>CZ1-CZ9, CZ14,<br>ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,ERZ,<br>ERU,EAU,ESEGU,ETZ,EIU,ECS,<br>ECZ,ECU,EBSZ,EBU,<br>EFZ,EFU,EPU,IAI-IP                                     |
|                              | INDUSTRIA ALTO IMPACTO (IAI)    | CE2-2; CE2-3                     | CE2-4; -ET                                                     | CE1-V0-V1-V2-V3<br>CE2-1, CB0,CS1-CS4;<br>CZ1-CZ14;<br>ES-EE-EC-EBS-ER-EQ-EA-EPU-<br>EF<br>IBI-IMI-IP                                                                              |
|                              | INDUSTRIA PELIGROSA (IP)        |                                  | EPU- CE2-2, CE2-3,<br>ETZ                                      | CE1-V0-V1-V2-V3<br>CE2-1, CE3<br>CB0, CS1-CS4, CZ1-CZ14<br>ES-EE-EC-EBS-ER-EQ-EA-EF-<br>CE2-4                                                                                      |
| <b>NO URBANIZABLE URBANO</b> | PROTECCION NATURAL              |                                  |                                                                | ZONAS DE VEGETACION<br>PROTECTORA, CUERPOS DE<br>AGUA, QUEBRADAS Y<br>LADERAS                                                                                                      |
|                              | AGRICOLA URBANO (ARIEV)         |                                  | 1 UNIDAD DE<br>VIVIENDA POR<br>PREDIO                          | USO EXCLUSIVO PARA<br>PRODUCCION HORTICOLA,<br>FLORICOLA Y FRUTICOLA                                                                                                               |

| CLASE DE SUELO                 | PRINCIPAL                         | COMPLEMENTARIO | CONDICIONADO                          | NO PERMITIDO                                                                                                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NO URBANIZABLE CANTONAL</b> | PROTECCION NATURAL (ZAACAC, ZSAC) |                | —                                     | ZONAS DE USO EXCLUSIVO DE<br>BOSQUES Y VEGETACION<br>PROTECTORA, CUERPOS DE<br>AGUA, QUEBRADAS Y<br>LADERAS                                |
|                                | AGRICOLA                          |                | 1 UNIDAD DE<br>VIVIENDA POR<br>PREDIO | USO EXCLUSIVO PARA<br>PRODUCCION HORTICOLA,<br>FLORICOLA Y FRUTICOLA<br>PRODUCCION AGRICOLA<br>INTENSIVA :PECUARIA,<br>AGRICOLA Y GANADERA |
|                                | RECURSOS NATURALES NO RENOVABLE   |                | 1 UNIDAD DE<br>VIVIENDA POR<br>PREDIO | USO EXCLUSIVO PARA<br>EXPLOTACION MINERA                                                                                                   |

## 5.3 DE LA ZONIFICACIÓN EN EL ÁREA URBANA

### 5.3.1 Delimitación de cabeceras parroquiales urbanas del Cantón Pastaza. –

Área urbana de la ciudad de Puyo a normar conforme lo determine el presente código:

CUADRO 5.3.1.1: *Coordenadas del Límite urbano de la ciudad de Puyo definido mediante puntos georeferenciados con proyección: UTM, WGS 84, Zona 18 Sur:*

| PUNTO | X      | Y       | PUNTO | X      | Y       | PUNTO | X      | Y       | PUNTO | X      | Y       |
|-------|--------|---------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|
| P1    | 166613 | 9837377 | P23   | 168453 | 9833291 | P45   | 165335 | 9833543 | P67   | 164257 | 9835006 |
| P2    | 166823 | 9837597 | P24   | 168357 | 9833234 | P46   | 165091 | 9833657 | P68   | 164893 | 9835970 |
| P3    | 167105 | 9837691 | P25   | 168552 | 9832909 | P47   | 165188 | 9833151 | P69   | 164774 | 9836193 |
| P4    | 167239 | 9837550 | P26   | 168666 | 9832790 | P48   | 164475 | 9833197 | P70   | 164833 | 9836239 |
| P5    | 167317 | 9837388 | P27   | 168480 | 9832678 | P49   | 164461 | 9833040 | P71   | 164884 | 9836255 |
| P6    | 167459 | 9837374 | P28   | 168412 | 9832740 | P50   | 164167 | 9833055 | P72   | 165011 | 9836295 |
| P7    | 167208 | 9837060 | P29   | 168098 | 9832506 | P51   | 163937 | 9832780 | P73   | 165101 | 9836155 |
| P8    | 167177 | 9837086 | P30   | 167854 | 9832916 | P52   | 163963 | 9832750 | P74   | 165191 | 9836395 |
| P9    | 166893 | 9837177 | P31   | 168269 | 9833161 | P53   | 163782 | 9832559 | P75   | 165056 | 9836471 |
| P10   | 168241 | 9834437 | P32   | 168145 | 9833400 | P54   | 163449 | 9832941 | P76   | 165217 | 9837059 |
| P11   | 169210 | 9835081 | P33   | 167515 | 9833603 | P55   | 163337 | 9832859 | P77   | 165252 | 9837050 |
| P12   | 169359 | 9835076 | P34   | 167360 | 9833669 | P56   | 162868 | 9833263 | P78   | 165318 | 9837309 |
| P13   | 169453 | 9835059 | P35   | 167299 | 9833603 | P57   | 162793 | 9833339 | P79   | 165421 | 9837213 |
| P14   | 169389 | 9834676 | P36   | 167213 | 9833672 | P58   | 164029 | 9834707 | P80   | 165553 | 9837423 |
| P15   | 169244 | 9834441 | P37   | 167132 | 9833605 | P59   | 164018 | 9834724 | P81   | 165501 | 9837478 |
| P16   | 169364 | 9834324 | P38   | 166971 | 9833690 | P60   | 164040 | 9834742 | P82   | 165482 | 9837552 |
| P17   | 169313 | 9834280 | P39   | 166754 | 9833951 | P61   | 164017 | 9834769 | P83   | 165641 | 9837586 |
| P18   | 169205 | 9834381 | P40   | 166612 | 9833718 | P62   | 164064 | 9834821 | P84   | 165661 | 9837511 |
| P19   | 168471 | 9834081 | P41   | 166438 | 9833821 | P63   | 164073 | 9834870 | P85   | 165881 | 9837553 |
| P20   | 168609 | 9833886 | P42   | 166414 | 9833556 | P64   | 164091 | 9834883 | P86   | 165861 | 9837574 |
| P21   | 168340 | 9833646 | P43   | 166263 | 9833581 | P65   | 164112 | 9834836 | P87   | 166233 | 9837828 |
| P22   | 168545 | 9833445 | P44   | 166230 | 9833425 | P66   | 164230 | 9835066 | P88   | 166523 | 9837593 |

#### 5.3.1.1 Descripción de los límites

**AL NORTE:** Del punto **P1** de coordenadas 166613 E, 9837376 N, ubicado en la parte Noroccidental del paso lateral de la ciudad de Puyo con la intersección de la vía Puyo Tena a 50m aproximadamente del puente del río Puyo, sector 2 1/2 vía Puyo-Tena con referencia al lado izquierdo se encuentra el ingreso a la Universidad Estatal; continuando por el margen izquierdo hasta el punto **P2** de coordenadas 166823 E, 9837596 N, ubicado a 25m de la perpendicular con el ingreso de la entrada a D'Marcos; continuando con el accidente natural hasta llegar al río Churoyacu llegando al punto **P3** de coordenadas 167105 E, 9837691 N; éste sigue hasta intersectar al punto **P4** de coordenadas 167239 E, 9837550 N; siguiendo el curso del río Churoyacu aguas abajo hasta la intersección con la vía Curaray en el punto **P5** de coordenadas 167317 E, 9837388 N siguiendo la vía Curaray hasta el punto **P6** de coordenadas

167459 E, 9837374 N, en la Lotización de la Asociación de Empleados de la Dirección de Educación.

**Al SUR:** Del punto P29 de coordenadas 168098 E, 9832506 N; continúa por la calle Carlos Arizaga Toral hasta la intersección con el eje de la calle Alfredo Baquerizo Moreno en el punto **P30** de coordenadas 167854 E, 9832916 N; continúa por el eje de la calle Alfredo Baquerizo Moreno hasta llegar con eje de vía de acceso principal hacia el sector los Ángeles en el punto **P31** de coordenadas 168269 E, 9833161 N; desde aquí con dirección noroeste hasta llegar a la intersección con la calle Cesar Andrade Faini de la Urbanización ASTECOMPA en el punto **P32** de coordenadas 168145 E, 9833400 N; desde aquí por el eje de la Cesar Andrade Faini y su proyección con dirección noroeste hasta el punto **P33** de coordenadas 167515 E, 9833603 N; de aquí con dirección suroeste seguido los linderos de Hdros. Castro en una extensión de 50 metros, de aquí una perpendicular con dirección noroeste hasta el punto **P34** de coordenadas 167360 E, 9833669 N; que se encuentra en la Urbanización La Independencia junto al lote N° 4, manzana 21 del Sector 5, continuando al suroeste, en la Urbanización la Independencia, bordeando al lote No.9, de la manzana 21 del sector 5 ubicado en el punto **P35** de coordenadas 167299 E, 9833603 N; desde aquí y bordeando el lindero de la urbanización "la Independencia" hasta el punto **P36** de coordenadas 167213 E, 9833672 N continúa al suroeste de la Urbanización "la Independencia"; hasta llegar al final de la Urbanización "la Independencia", lote N°3, manzana' 47 del sector 4, donde se encuentra el punto **P37** de coordenadas 167132 E, 9833605 N; bordeando esta urbanización cruza la calle S/N hasta llegar al borde del lote N°9 manzana 53, sector 4 y el lote N°10 manzana 53 sector 4 pertenecientes a la "Pre-Asociación 14 de Octubre" donde se ubica el punto **P38** de coordenadas 166971 E, 9833690 N; continuando hasta el lote N° 18 manzana 42 del sector 4 perteneciente al conjunto Habitacional La Merced, donde se encuentra el punto **P39** de coordenadas 166754 E, 9833951 N; siguiendo al suroeste al borde de la urbanización "La Europea" sobre la calle Olimpo Cárdenas Moreira hasta el punto **P40** de coordenadas 166612 E, 9833718 N; entre el lote N°22 de la manzana 62 del sector 4 y el lote N°2 de la manzana 66 del sector 4 continuando al noroeste se encuentra el punto **P41** de coordenadas 166438 E, 9833821 N; al otro lado del cauce del río Pindo Grande, desde aquí por el margen derecho aguas abajo, hasta el punto **P42** de coordenadas 166414 E, 9833556 N, que se encuentra al final de la proyección de la calle Bolívar Feicán; desde aquí continuando por el eje de proyección de la misma vía hasta el punto **P43** de coordenadas 166263 E, 9833581 N; continúa con dirección sur en línea recta hasta el punto **P44** de coordenadas 166230 E, 9833425 N; desde aquí con el lindero de la urbanización UNE Pastaza primera etapa hasta llegar al punto **P45** de coordenadas 165335 E, 9833543 N; de aquí continuando con el lindero de la planificación del Sindicato de Andinatel hasta llegar al eje de la vía Puyo-Tarqui punto **P46** de coordenadas 165091 E, 9833657 N; desde este punto por el eje de la vía Puyo-Tarqui con dirección sur hasta el punto **P47** de coordenadas 165188 E, 9833151 N; desde este punto con dirección oeste por el lindero entre la Lotización del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Lotización del Banco Nacional de Fomento hasta llegar a intersecar con el punto **P48** de coordenadas 164475 E, 9833197 N; desde aquí con dirección suroeste hasta intersecar, en el punto **P49** de coordenadas 164461 E, 9833040 N; desde aquí con dirección suroeste en línea recta hasta el punto **P50** de coordenadas 164167 E, 9833055 N; mismo que bordea la lotización MOP en línea recta en sentido suroeste hasta llegar al punto **P51** de coordenadas 163937 E, 9832780 N; desde aquí en línea recta al sureste hasta el punto **P52** de coordenadas 163963 E, 9832750 N, hacia el suroeste por el lindero de la desmembración Fabian Tamayo hasta el punto **P53** de coordenadas 163782 E, 9832559 N, desde aquí con dirección noroeste por la calle del Motilon hasta el punto **P54** de coordenadas 163449 E, 9832941 N; siguiendo al lado suroeste hasta el punto **P55** de coordenadas 163337 E, 9832859; continuando en línea recta al noroeste hasta intersecar con el rio puyo y más adelante con la vía Puyo-Shell en el

punto **P56** de coordenadas 162868 E, 9833263 N, desde aquí hasta el punto **P57** de coordenadas 162793 E, 9833339N.

**AL ESTE:** Del punto **P6** de coordenadas 167459 E, 9837374 N; continúa por el suroeste sobre el lindero de la Lotización de la Asociación de Empleados de la Dirección de Educación hasta llegar al punto **P7** de coordenadas 167208 E, 9837060 N; sigue perpendicularmente al noroeste hasta llegar al punto **P8** de coordenadas 167177 E, 9837086 N, ubicado en la parte inferior de la Lotización de Empleados de la Dirección de Educación; continúa al noroeste hasta llegar al punto **P9** de coordenadas 166893 E, 9837177 E, sobre el borde derecho aguas abajo del río Puyo; de allí por el borde derecho aguas abajo hasta el punto **P10** de coordenadas 168241 E Y 9834437 N, ubicado a la misma longitud geográfica del empalme del río Puyo con la desembocadura del río Chilcayacu; desde aquí aguas arriba por el margen derecho del río Chilcayacu hasta el punto **P11** de coordenadas 169210 E Y 9835081 N; continúa por el borde del lindero de la Urbanización Anturios Belleza Amazónica hasta intersectar la prolongación del eje de calle Tokio de la urbanización Anturios Belleza Amazónica con el punto **P12** de coordenadas 169359 E , 9835076 N; de esta intersección continúa por el eje de la calle Tokio hasta intersectar con el punto **P13** de coordenadas 169453 E, 9835059 N; de esta intersección sigue por la paralela referida al Suroeste bordeando la totalidad de la Urbanización Anturios Belleza Amazónica y su prolongación hasta el punto **P14** de coordenadas 169389 E Y 9834676 N, siguiendo por el lindero suroeste de la urbanización Anturios Belleza Amazónica hasta llegar al punto **P15** de coordenadas 169244 E, 9834441 N, por el lado noreste del proyecto de Urbanización "Mujeres Autónomas" hasta el punto **P16** de coordenadas 169364 E, 9834324 N; continuando con dirección suroeste hasta el punto **P17** de coordenadas 169313 E, 9834280 N; que continúa bordeando el proyecto de Urbanización "Mujeres Autónomas", de allí al noroeste hasta el punto **P18** de coordenadas 169205 E, 9834381 N; que continúa bordeando el lindero del proyecto de Urbanización "Mujeres Autónomas", con dirección suroeste por la calle de acceso principal al proyecto de Urbanización "Mujeres Autónomas", hasta la intersección con la vía Puyo-Veracruz, desde esta intersección hasta llegar al antiguo puente del río Puyo ubicado en el punto **P19** de coordenadas 168471 E, 9834081 N; desde aquí continuando aguas abajo por el margen derecho del río Puyo hasta llegar al punto **P20** de coordenadas 168609 E, 9833886 N; con límite de la desmembración del terreno de la Sra. Gioconda Lascano siguiendo este lindero con dirección suroeste hasta la intersección con el eje de vía Puyo-Unión Base en el punto **P21** de coordenadas 168340 E, 9833646 N; desde este punto con dirección sureste continuando por el margen izquierdo de la vía Unión Base hasta el punto **P22** de coordenadas 168545 E, 9833445 N; desde aquí con dirección suroeste bordeando el lindero del proyecto de urbanización Comité de Vivienda Néstor Lazcano hasta el punto **P23** de coordenadas 168453 E, 9833291 N; éste continúa por el lindero llegar al punto **P24** de coordenadas 168357 E, 9833234 N; continúa bordeando al sureste del sector los Ángeles hasta el punto **P25** de coordenadas 168552 E, 9832909 N; continúa al sureste del sector los Ángeles hasta el punto **P26** de coordenadas 168666 E, 9832790 N; continúa bordeando al suroeste del sector los Ángeles hasta el punto **P27** de coordenadas 168480 E, 9832678 N; continúa en línea recta al noroeste del sector los Ángeles hasta el punto **P28** de coordenadas 168412 E, 9832740 N; continúa en línea recta al suroeste del sector los Ángeles hasta el punto **P29** de coordenadas 168098 E, 9832506 N.

**AL OESTE:** Del punto **P57** de coordenadas 162793 E, 9833339N ubicado a 70 m del eje de la vía Puyo-Tena; continúa por la paralela al eje de la vía con dirección noreste hasta el punto **P58** de coordenadas 164029 E, 9834707 N en intersección con la calle Jose Ignacio Casco Ocaña; desde este punto con dirección noroeste hasta el punto **P59** de coordenadas 164018 E, 9834724 N; continúa con dirección noreste hasta el punto **P60** de coordenadas 164040 E, 9834742 N lindero de la la Pre Cooperativa de Vivienda El Mirador , siguiendo en dirección

noroeste hasta el punto **P61** de coordenadas 164017 E, 9834769 N, desde aquí continúa en sentido noreste hasta el punto **P62** de coordenadas 164064 E, 9834821 N, siguiendo hasta el punto **P63** de coordenadas 164073 E, 9834870 N, en el mismo sentido hasta el punto **P64** de coordenadas 164091 E, 9834883 N, siguiendo en sentido sureste entre el lindero de la Pre Cooperativa de Vivienda El Mirador y el lindero de propiedad de la Asociación de Desarrollo los Cristales hasta el punto **P65** de coordenadas 164112 E, 9834836 N, girando en sentido noreste por el predio de la Asociación de Desarrollo los Cristales hasta el punto **P66** de coordenadas 164230 E, 9835066 N, en sentido sureste siguiendo el lindero de la Asociación de Desarrollo los Cristales hasta la intersección con el paso lateral en el punto **P67** de coordenadas 164257 E, 9835006 N; continúa con dirección noreste, por el eje del paso lateral hasta el punto **P68** de coordenadas 164893 E, 9835970 N; desde aquí con dirección noroeste, continua con el lindero del Colegio Nacional Técnico Provincia de Pastaza hasta el punto **P69** de coordenadas 164774 E, 9836193 N; desde aquí con dirección noreste, continua con el lindero norte del Colegio Nacional Técnico Provincia de Pastaza hasta el punto **P70** de coordenadas 164833 E, 9836239 N; desde aquí con dirección noreste, continua con el lindero norte del Colegio Nacional Técnico Provincia de Pastaza hasta el punto **P71** de coordenadas 164884 E, 9836255 N; desde aquí con dirección noreste, continua con el lindero norte del Colegio Nacional Técnico Provincia de Pastaza hasta el punto **P72** de coordenadas 165011 E, 9836295 N; desde aquí con dirección sureste, continua con el lindero del Colegio Nacional Técnico Provincia de Pastaza hasta la intersección con el eje de la vía del paso lateral con el punto **P73** de coordenadas 165101 E, 9836155N, desde aquí con dirección noreste continua con el eje de la vía del paso lateral hasta el punto **P74** de coordenadas 165191 E, 9836395 N; desde aquí con dirección noroeste continua por el lindero de la Familia Escobar hasta el punto **P75** de coordenadas 165056 E, 9836471 N; desde aquí con dirección noreste hasta intersecar con la calle Calceta en el punto **P76** de coordenadas 165217 E, 9837059 N; desde aquí con dirección sureste por la calle Calceta hasta el punto **P77** de coordenadas 165252 E, 9837050 N; desde aquí con dirección noreste hasta el punto **P78** de coordenadas 165318 E, 9837309 N; desde aquí con dirección sureste hasta la intersección con el eje de vía del paso lateral hasta el punto **P79** de coordenadas 165421 E, 9837213 N; desde aquí siguiendo el paso lateral hasta el punto **P80** de coordenadas 165553 E, 9837423 desde aquí en sentido noroeste hasta el punto **P81** de coordenadas 165501 E, 9837478 N; desde aquí con dirección noroeste hasta el punto **P82** de coordenadas 165482 E, 983752 N; desde aquí con dirección noreste continua por el predio de propiedad de los hros. Santana hasta el punto **P83** de coordenadas 165641 E, 9837586 N; desde aquí con dirección sur hasta el punto **P84** de coordenadas 165661 E, 9837511 N; desde aquí con dirección noreste hasta la intersección en la calle Carlos Santana Álvarez en el punto **P85** de coordenadas 165881 E, 9837553 N, siguiendo por el lado noroeste de la misma calle hasta el punto **P86** de coordenadas 165861 E, 9837574 N, de aquí en sentido noreste hasta el punto **P87** de coordenadas 166233 E, 9837828 del lindero de la universidad Estatal amazónica, desde aquí en sentido sureste siguiendo el lindero de la Universidad Estatal Amazónica hasta el punto **P88** de coordenadas 166523 E, 9837593 N, desde aquí siguiendo el lindero de la Universidad hasta la intersección con el paso lateral ubicado en el punto **P1** de coordenadas 166613 E, 9837377 N.

El límite del área urbana de la Ciudad de Puyo se ajustará de acuerdo a la cartografía actual y georeferenciada del año 2017 presentada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

### 5.3.1.2 Área urbana de la cabecera parroquial Diez de Agosto

#### CUADRO COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA 10 DE AGOSTO:

| PUNTO   | X         | Y          | PUNTO   | X         | Y          |
|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| P10A-1  | 176625,03 | 9839137,20 | P10A-23 | 176333,45 | 9838431,38 |
| P10A-2  | 176717,11 | 9839134,02 | P10A-24 | 176321,67 | 9838348,42 |
| P10A-3  | 176711,25 | 9839040,04 | P10A-25 | 176271,90 | 9838353,32 |
| P10A-4  | 176811,12 | 9839078,37 | P10A-26 | 176274,11 | 9838410,09 |
| P10A-5  | 176807,54 | 9839013,67 | P10A-27 | 176298,81 | 9838551,50 |
| P10A-6  | 176803,50 | 9838940,78 | P10A-28 | 176229,61 | 9838561,29 |
| P10A-7  | 176800,45 | 9838874,20 | P10A-29 | 176232,03 | 9838579,17 |
| P10A-8  | 176779,27 | 9838675,14 | P10A-30 | 176192,37 | 9838588,49 |
| P10A-9  | 176762,55 | 9838678,08 | P10A-31 | 176115,36 | 9838607,08 |
| P10A-10 | 176760,41 | 9838668,27 | P10A-32 | 176146,67 | 9838683,53 |
| P10A-11 | 176744,31 | 9838583,52 | P10A-33 | 176155,93 | 9838683,20 |
| P10A-12 | 176742,74 | 9838570,55 | P10A-34 | 176163,70 | 9838680,33 |
| P10A-13 | 176791,83 | 9838561,05 | P10A-35 | 176182,52 | 9838777,83 |
| P10A-14 | 176784,16 | 9838475,61 | P10A-36 | 176267,94 | 9838713,54 |
| P10A-15 | 176780,20 | 9838461,55 | P10A-37 | 176297,42 | 9838700,06 |
| P10A-16 | 176772,97 | 9838434,50 | P10A-38 | 176326,90 | 9838686,58 |
| P10A-17 | 176766,00 | 9838408,40 | P10A-39 | 176339,24 | 9838762,58 |
| P10A-18 | 176763,89 | 9838408,54 | P10A-40 | 176392,57 | 9838754,28 |
| P10A-19 | 176761,81 | 9838382,15 | P10A-41 | 176400,83 | 9838800,05 |
| P10A-20 | 176761,08 | 9838361,61 | P10A-42 | 176460,73 | 9838788,74 |
| P10A-21 | 176757,69 | 9838362,13 | P10A-43 | 176482,16 | 9838946,69 |
| P10A-22 | 176531,89 | 9838400,96 | P10A-44 | 176613,72 | 9838942,54 |

### 5.3.1.3 Área urbana de la cabecera parroquial Simón Bolívar

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA SIMÓN BOLÍVAR:

| PUNTO  | X         | Y          | PUNTO  | X         | Y          | PUNTO  | X         | Y          |
|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|
| PSB-1  | 183354,92 | 9810349,60 | PSB-26 | 183603,45 | 9809734,35 | PSB-51 | 183193,43 | 9809514,75 |
| PSB-2  | 183357,52 | 9810311,53 | PSB-27 | 183563,47 | 9809733,37 | PSB-52 | 183196,25 | 9809532,72 |
| PSB-3  | 183372,59 | 9810311,51 | PSB-28 | 183562,29 | 9809709,26 | PSB-53 | 183200,09 | 9809605,26 |
| PSB-4  | 183402,58 | 9810311,96 | PSB-29 | 183532,19 | 9809708,81 | PSB-54 | 183205,02 | 9809681,66 |
| PSB-5  | 183404,27 | 9810278,39 | PSB-30 | 183525,97 | 9809614,96 | PSB-55 | 183205,12 | 9809691,65 |
| PSB-6  | 183407,68 | 9810216,04 | PSB-31 | 183525,70 | 9809605,43 | PSB-56 | 183205,82 | 9809731,66 |
| PSB-7  | 183427,68 | 9810216,42 | PSB-32 | 183537,23 | 9809600,40 | PSB-57 | 183207,14 | 9809807,01 |
| PSB-8  | 183431,25 | 9810154,40 | PSB-33 | 183503,23 | 9809571,01 | PSB-58 | 183207,55 | 9809830,12 |
| PSB-9  | 183528,07 | 9810222,88 | PSB-34 | 183492,66 | 9809561,63 | PSB-59 | 183207,87 | 9809840,10 |
| PSB-10 | 183573,33 | 9810156,05 | PSB-35 | 183427,35 | 9809516,39 | PSB-60 | 183179,17 | 9809838,33 |
| PSB-11 | 183463,37 | 9810057,22 | PSB-36 | 183409,75 | 9809504,20 | PSB-61 | 183177,56 | 9809878,29 |
| PSB-12 | 183469,95 | 9810055,09 | PSB-37 | 183384,08 | 9809486,86 | PSB-62 | 183175,94 | 9809911,42 |

|        |           |            |        |           |            |        |           |            |
|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|
| PSB-13 | 183474,24 | 9810051,44 | PSB-38 | 183368,10 | 9809476,70 | PSB-63 | 183210,11 | 9809931,01 |
| PSB-14 | 183475,29 | 9810047,24 | PSB-39 | 183348,61 | 9809468,37 | PSB-64 | 183219,89 | 9809936,10 |
| PSB-15 | 183484,30 | 9809957,31 | PSB-40 | 183329,02 | 9809464,34 | PSB-65 | 183215,76 | 9810029,71 |
| PSB-16 | 183530,69 | 9809961,54 | PSB-41 | 183300,97 | 9809463,76 | PSB-66 | 183248,49 | 9810032,05 |
| PSB-17 | 183535,83 | 9809901,76 | PSB-42 | 183281,07 | 9809465,71 | PSB-67 | 183241,28 | 9810147,77 |
| PSB-18 | 183515,91 | 9809900,05 | PSB-43 | 183261,51 | 9809469,89 | PSB-68 | 183241,77 | 9810157,55 |
| PSB-19 | 183525,39 | 9809842,83 | PSB-44 | 183200,50 | 9809431,89 | PSB-69 | 183238,21 | 9810218,58 |
| PSB-20 | 183548,10 | 9809845,38 | PSB-45 | 183148,06 | 9809478,26 | PSB-70 | 183212,02 | 9810217,89 |
| PSB-21 | 183596,46 | 9809864,64 | PSB-46 | 183136,18 | 9809488,44 | PSB-71 | 183210,47 | 9810247,85 |
| PSB-22 | 183602,81 | 9809841,57 | PSB-47 | 183115,83 | 9809506,76 | PSB-72 | 183330,43 | 9810251,04 |
| PSB-23 | 183600,86 | 9809826,81 | PSB-48 | 183079,15 | 9809524,93 | PSB-73 | 183327,34 | 9810318,87 |
| PSB-24 | 183602,04 | 9809787,46 | PSB-49 | 183088,04 | 9809542,84 | PSB-74 | 183309,76 | 9810318,34 |
| PSB-25 | 183603,49 | 9809739,48 | PSB-50 | 183133,18 | 9809532,00 |        |           |            |

#### 5.3.1.4 Área urbana de la cabecera parroquial Pomona.-

##### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA POMONA :

| <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   | <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   |
|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|
| PO-1         | 177006,77 | 9814824,51 | PO-16        | 176742,40 | 9814649,50 |
| PO-2         | 176983,58 | 9814793,58 | PO-17        | 176687,79 | 9814737,33 |
| PO-3         | 177068,08 | 9814636,25 | PO-18        | 176723,12 | 9814782,76 |
| PO-4         | 177067,22 | 9814620,17 | PO-19        | 176670,34 | 9814837,13 |
| PO-5         | 177046,47 | 9814622,38 | PO-20        | 176735,16 | 9814917,83 |
| PO-6         | 177029,21 | 9814619,66 | PO-21        | 176776,50 | 9814869,54 |
| PO-7         | 177068,59 | 9814543,13 | PO-22        | 176789,87 | 9814880,37 |
| PO-8         | 177061,51 | 9814534,82 | PO-23        | 176802,95 | 9814869,64 |
| PO-9         | 177015,94 | 9814512,00 | PO-24        | 176815,50 | 9814865,18 |
| PO-10        | 177026,59 | 9814491,62 | PO-25        | 176852,60 | 9814822,41 |
| PO-11        | 176955,69 | 9814454,57 | PO-26        | 176860,52 | 9814823,67 |
| PO-12        | 176945,04 | 9814474,95 | PO-27        | 176863,25 | 9814821,28 |
| PO-13        | 176896,26 | 9814453,67 | PO-28        | 176866,24 | 9814829,87 |
| PO-14        | 176896,60 | 9814461,50 | PO-29        | 176874,02 | 9814835,53 |
| PO-15        | 176779,73 | 9814694,52 | PO-30        | 176886,29 | 9814831,60 |

#### 5.3.1.5 Área urbana de la cabecera parroquial Canelos.-

##### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA CANELOS:

| <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   | <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   | <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   |
|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|
| PCA-1        | 193028,43 | 9824808,34 | PCA-13       | 193214,24 | 9824133,40 | PCA-25       | 193392,06 | 9823460,60 |
| PCA-2        | 193173,39 | 9824502,28 | PCA-14       | 193212,16 | 9824173,24 | PCA-26       | 193363,49 | 9823482,83 |
| PCA-3        | 193247,83 | 9824268,68 | PCA-15       | 193301,39 | 9824183,83 | PCA-27       | 193345,87 | 9823522,93 |
| PCA-4        | 193191,36 | 9824217,34 | PCA-16       | 193313,17 | 9824016,59 | PCA-28       | 193101,70 | 9823456,44 |

|        |           |            |        |           |            |        |           |            |
|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|
| PCA-5  | 192889,73 | 9824255,85 | PCA-17 | 193312,36 | 9823943,54 | PCA-29 | 193075,98 | 9823451,22 |
| PCA-6  | 192578,43 | 9824313,36 | PCA-18 | 193325,68 | 9823889,47 | PCA-30 | 193121,49 | 9823692,10 |
| PCA-7  | 192590,27 | 9824474,38 | PCA-19 | 193349,49 | 9823799,07 | PCA-31 | 193105,74 | 9823897,05 |
| PCA-8  | 192617,59 | 9824778,01 | PCA-20 | 193378,14 | 9823736,51 | PCA-32 | 192805,44 | 9824017,44 |
| PCA-9  | 192622,20 | 9824861,88 | PCA-21 | 193412,94 | 9823666,04 | PCA-33 | 192634,79 | 9824129,88 |
| PCA-10 | 192640,07 | 9824211,91 | PCA-22 | 193420,55 | 9823608,49 | PCA-34 | 192620,89 | 9824197,35 |
| PCA-11 | 192810,64 | 9824185,03 | PCA-23 | 193420,88 | 9823520,52 |        |           |            |
| PCA-12 | 193046,41 | 9824117,88 | PCA-24 | 193419,22 | 9823445,44 |        |           |            |

### 5.3.1.6 Área urbana de la cabecera parroquial Veracruz.-

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA VERACRUZ :

| PUNTO | X         | Y          | PUNTO | X         | Y          | PUNTO | X         | Y          |
|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|
| PV-1  | 172760,32 | 9833482,29 | PV-17 | 173257,47 | 9833085,89 | PV-33 | 172080,84 | 9833098,82 |
| PV-2  | 172869,63 | 9833432,98 | PV-18 | 173249,47 | 9833028,06 | PV-34 | 172096,52 | 9833136,62 |
| PV-3  | 172865,40 | 9833423,99 | PV-19 | 173177,35 | 9832982,79 | PV-35 | 172008,22 | 9833145,21 |
| PV-4  | 172892,97 | 9833410,05 | PV-20 | 173144,65 | 9832914,68 | PV-36 | 172050,74 | 9833234,28 |
| PV-5  | 172899,36 | 9833420,20 | PV-21 | 173210,53 | 9832813,24 | PV-37 | 172097,40 | 9833199,34 |
| PV-6  | 172924,78 | 9833407,71 | PV-22 | 173046,80 | 9832826,14 | PV-38 | 172131,67 | 9833180,87 |
| PV-7  | 173290,54 | 9833236,60 | PV-23 | 173029,73 | 9832841,14 | PV-39 | 172205,54 | 9833291,87 |
| PV-8  | 173347,90 | 9833220,71 | PV-24 | 172968,48 | 9832724,01 | PV-40 | 172244,11 | 9833290,11 |
| PV-9  | 173384,94 | 9833199,33 | PV-25 | 172786,08 | 9832622,36 | PV-41 | 172258,28 | 9833288,99 |
| PV-10 | 173383,89 | 9833043,27 | PV-26 | 172710,19 | 9832698,25 | PV-42 | 172256,23 | 9833286,14 |
| PV-11 | 173354,33 | 9833040,04 | PV-27 | 172657,16 | 9832666,68 | PV-43 | 172292,61 | 9833287,06 |
| PV-12 | 173314,28 | 9833121,53 | PV-28 | 172525,75 | 9832703,17 | PV-44 | 172380,74 | 9833267,27 |
| PV-13 | 173321,91 | 9833133,91 | PV-29 | 172043,54 | 9832834,26 | PV-45 | 172567,93 | 9833203,35 |
| PV-14 | 173305,56 | 9833145,61 | PV-30 | 172169,70 | 9833019,49 | PV-46 | 172620,53 | 9833281,21 |
| PV-15 | 173273,11 | 9833145,24 | PV-31 | 172091,40 | 9833030,64 | PV-47 | 172724,69 | 9833428,02 |
| PV-16 | 173287,35 | 9833132,60 | PV-32 | 172113,30 | 9833087,45 |       |           |            |

### 5.3.1.7 Área urbana de la cabecera parroquial Tarqui.-

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA TARQUI:

| PUNTO | X         | Y          | PUNTO | X         | Y          |
|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|
| PT-1  | 165812,31 | 9831606,95 | PT-20 | 165876,55 | 9831161,09 |
| PT-2  | 166023,19 | 9831592,47 | PT-21 | 165897,56 | 9831025,85 |
| PT-3  | 166034,66 | 9831401,75 | PT-22 | 165822,99 | 9831052,18 |
| PT-4  | 166005,93 | 9831381,59 | PT-23 | 165787,19 | 9831156,08 |
| PT-5  | 166003,55 | 9831366,83 | PT-24 | 165758,38 | 9831131,49 |
| PT-6  | 166015,30 | 9831344,92 | PT-25 | 165717,45 | 9831131,02 |
| PT-7  | 166039,88 | 9831327,62 | PT-26 | 165723,02 | 9831202,94 |
| PT-8  | 166040,49 | 9831319,57 | PT-27 | 165640,04 | 9831158,28 |

|       |           |            |       |           |            |
|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|
| PT-9  | 166041,97 | 9831316,29 | PT-28 | 165639,47 | 9831221,79 |
| PT-10 | 166026,76 | 9831295,49 | PT-29 | 165657,33 | 9831288,27 |
| PT-11 | 166024,37 | 9831276,97 | PT-30 | 165467,39 | 9831382,12 |
| PT-12 | 166024,16 | 9831258,54 | PT-31 | 165471,63 | 9831401,56 |
| PT-13 | 165959,96 | 9831267,23 | PT-32 | 165571,24 | 9831522,98 |
| PT-14 | 165967,41 | 9831260,12 | PT-33 | 165580,88 | 9831521,23 |
| PT-15 | 165973,23 | 9831245,30 | PT-34 | 165493,11 | 9831430,23 |
| PT-16 | 165977,47 | 9831225,20 | PT-35 | 165584,98 | 9831549,99 |
| PT-17 | 165978,60 | 9831215,01 | PT-36 | 165578,41 | 9831551,48 |
| PT-18 | 165966,33 | 9831207,24 | PT-37 | 165586,25 | 9831658,58 |
| PT-19 | 165948,68 | 9831165,07 | PT-38 | 165798,97 | 9831649,48 |

### 5.3.1.8 Área urbana de la cabecera parroquial Fátima.-

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA FATIMA:

| PUNTO | X         | Y          | PUNTO | X         | Y          | PUNTO | X         | Y          |
|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|
| PF-1  | 166291,09 | 9842505,14 | PF-28 | 167185,66 | 9841532,18 | PF-55 | 165680,12 | 9841236,26 |
| PF-2  | 166298,68 | 9842479,40 | PF-29 | 167197,58 | 9841613,13 | PF-56 | 165678,34 | 9841293,59 |
| PF-3  | 166305,99 | 9842219,57 | PF-30 | 167311,46 | 9841519,11 | PF-57 | 166237,31 | 9841265,67 |
| PF-4  | 166282,90 | 9842221,23 | PF-31 | 167379,15 | 9841373,72 | PF-58 | 166276,93 | 9841500,06 |
| PF-5  | 166340,40 | 9842068,07 | PF-32 | 167327,29 | 9841374,25 | PF-59 | 166067,98 | 9841512,49 |
| PF-6  | 166333,72 | 9842037,30 | PF-33 | 167314,11 | 9841177,82 | PF-60 | 166118,57 | 9841613,27 |
| PF-7  | 166334,95 | 9842025,37 | PF-34 | 167816,69 | 9841143,92 | PF-61 | 166096,71 | 9841614,35 |
| PF-8  | 166318,16 | 9842024,10 | PF-35 | 167764,69 | 9840755,72 | PF-62 | 166081,70 | 9841713,21 |
| PF-9  | 166325,79 | 9841974,46 | PF-36 | 167756,67 | 9840728,53 | PF-63 | 165652,31 | 9841745,93 |
| PF-10 | 166340,21 | 9841974,98 | PF-37 | 167428,51 | 9840732,64 | PF-64 | 165689,66 | 9841764,72 |
| PF-11 | 166320,73 | 9841899,78 | PF-38 | 167230,61 | 9840774,45 | PF-65 | 165623,48 | 9841917,26 |
| PF-12 | 166354,76 | 9841900,52 | PF-39 | 167149,84 | 9840829,27 | PF-66 | 165583,77 | 9841953,74 |
| PF-13 | 166370,69 | 9841882,56 | PF-40 | 166978,23 | 9840892,83 | PF-67 | 165614,29 | 9841952,86 |
| PF-14 | 166425,86 | 9841882,31 | PF-41 | 166975,16 | 9840962,57 | PF-68 | 165617,70 | 9842123,16 |
| PF-15 | 166446,40 | 9841917,18 | PF-42 | 166938,55 | 9840970,37 | PF-69 | 165290,07 | 9842134,66 |
| PF-16 | 166670,88 | 9841907,35 | PF-43 | 166937,27 | 9840959,05 | PF-70 | 165305,64 | 9842267,19 |
| PF-17 | 166671,97 | 9841857,18 | PF-44 | 166691,81 | 9841019,26 | PF-71 | 165554,20 | 9842222,38 |
| PF-18 | 166564,35 | 9841866,35 | PF-45 | 166657,16 | 9840862,80 | PF-72 | 165815,53 | 9842221,87 |
| PF-19 | 166525,02 | 9841852,43 | PF-46 | 166556,30 | 9840872,18 | PF-73 | 166042,53 | 9842199,99 |
| PF-20 | 166490,33 | 9841816,09 | PF-47 | 166538,88 | 9840892,10 | PF-74 | 166022,22 | 9842234,53 |
| PF-21 | 166574,12 | 9841798,45 | PF-48 | 166444,07 | 9840896,19 | PF-75 | 166171,41 | 9842220,20 |
| PF-22 | 166596,36 | 9841785,87 | PF-49 | 166488,75 | 9841121,66 | PF-76 | 166199,48 | 9842224,28 |
| PF-23 | 166613,28 | 9841763,28 | PF-50 | 166256,43 | 9841166,87 | PF-77 | 166187,81 | 9842277,09 |
| PF-24 | 166647,69 | 9841723,93 | PF-51 | 166237,68 | 9841086,42 | PF-78 | 166192,74 | 9842458,54 |
| PF-25 | 166723,84 | 9841668,64 | PF-52 | 166217,57 | 9841065,37 | PF-79 | 166246,31 | 9842473,01 |
| PF-26 | 166783,51 | 9841659,48 | PF-53 | 165728,88 | 9841088,95 |       |           |            |
| PF-27 | 166779,31 | 9841556,08 | PF-54 | 165642,79 | 9841202,86 |       |           |            |

### 5.3.1.9 Área urbana de la cabecera parroquial El Triunfo.-

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA EL TRIUNFO:

| <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   | <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   |
|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|
| PET-1        | 188768,96 | 9841622,52 | PET-16       | 189419,69 | 9841331,28 |
| PET-2        | 188880,00 | 9841654,08 | PET-17       | 189366,81 | 9841309,35 |
| PET-3        | 188861,37 | 9841760,66 | PET-18       | 189342,02 | 9841267,35 |
| PET-4        | 188927,93 | 9841863,58 | PET-19       | 189247,41 | 9841234,97 |
| PET-5        | 189275,64 | 9841696,80 | PET-20       | 189216,97 | 9841238,72 |
| PET-6        | 189276,42 | 9841711,57 | PET-21       | 189210,01 | 9841156,76 |
| PET-7        | 189460,35 | 9841810,61 | PET-22       | 189180,07 | 9841152,98 |
| PET-8        | 189462,29 | 9841826,76 | PET-23       | 189182,40 | 9841044,13 |
| PET-9        | 189526,36 | 9841824,29 | PET-24       | 189190,64 | 9841042,55 |
| PET-10       | 189614,24 | 9841979,13 | PET-25       | 189190,84 | 9841012,55 |
| PET-11       | 189821,71 | 9841792,61 | PET-26       | 189152,33 | 9841023,35 |
| PET-12       | 189763,00 | 9841590,78 | PET-27       | 188953,84 | 9841187,78 |
| PET-13       | 189688,72 | 9841645,34 | PET-28       | 188852,33 | 9841127,47 |
| PET-14       | 189431,49 | 9841435,41 | PET-29       | 188796,71 | 9841045,90 |
| PET-15       | 189429,12 | 9841342,96 | PET-30       | 188727,08 | 9840984,92 |

### 5.3.1.10 Área urbana de la cabecera parroquial Teniente Hugo Ortiz.-

#### COORDENADAS DEL LÍMITE DEL ÁREA URBANA TENIENTE HUGO ORTIZ:

| <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   | <u>PUNTO</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>   |
|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|
| PTHO-1       | 171269,64 | 9848138,21 | PTHO-16      | 171567,17 | 9847871,96 |
| PTHO-2       | 171293,98 | 9848105,29 | PTHO-17      | 171480,16 | 9847792,71 |
| PTHO-3       | 171305,30 | 9848038,72 | PTHO-18      | 171410,91 | 9847859,20 |
| PTHO-4       | 171329,78 | 9848005,63 | PTHO-19      | 171352,58 | 9847928,85 |
| PTHO-5       | 171382,37 | 9848018,26 | PTHO-20      | 171343,71 | 9847945,72 |
| PTHO-6       | 171393,41 | 9847995,78 | PTHO-21      | 171335,82 | 9847930,50 |
| PTHO-7       | 171433,11 | 9848015,68 | PTHO-22      | 171323,00 | 9847901,55 |
| PTHO-8       | 171458,90 | 9848030,73 | PTHO-23      | 171310,04 | 9847889,78 |
| PTHO-9       | 171494,44 | 9848058,96 | PTHO-24      | 171287,42 | 9847887,92 |
| PTHO-10      | 171522,77 | 9848023,90 | PTHO-25      | 171263,61 | 9847895,60 |
| PTHO-11      | 171532,95 | 9848022,05 | PTHO-26      | 171223,65 | 9847909,09 |
| PTHO-12      | 171596,35 | 9847930,64 | PTHO-27      | 171193,89 | 9847905,65 |
| PTHO-13      | 171611,05 | 9847912,07 | PTHO-28      | 171246,04 | 9848098,41 |
| PTHO-14      | 171626,55 | 9847902,04 | PTHO-29      | 171261,59 | 9848134,40 |
| PTHO-15      | 171596,24 | 9847853,92 |              |           |            |

### 5.3.2 Delimitación de zonas para aplicación de la norma.-

Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretadas como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

**5.3.2.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas.** - En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre las zonas residenciales, centrales y de equipamiento en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada zona. En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con la zonificación general descritos en el párrafo anterior, en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada zona o subzona, previo dictamen favorable del Concejo municipal.

**5.3.2.2 Imposibilidad de aplicación de la norma.**- Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o pieza urbana; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales que se realicen para el mencionado fin.

**5.3.2.3 Lotes menores a los previstos y lotes esquineros.** - Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) o pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

**5.3.2.4 Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda.**- Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas. Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial.

### 5.3.3 Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo.-

**5.3.3.1 Zonificación.-** Determina el uso del suelo y la forma de ocupación (lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y coeficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.).

**5.3.3.2 Zonificación en cabeceras parroquiales urbanas.** -La zonificación responderá al límite urbano y al lote mínimo establecido en el presente código, además de la ordenanza complementaria que regulará cada cabecera parroquial mediante subzonas.

**5.3.3.3 Códigos de zonificación del área urbana.** - Se establece un código alfanumérico compuesto de cuatro componentes.- dos dígitos que identifican la dimensión del predio, una sigla que identifica la forma de ocupación del suelo, un numeral que expresa el frente mínimo de la parcela, y un numeral que indica la altura de la edificación permitida en metros, cuyos significados son los siguientes:

a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados;

00: Lote de interés social-90 m2.

10: 100m2

20: 200m2

25: 250m2

30: 300 m2

40: 400 m2

50: 500m2

100:1000m2

b) La siguiente sigla identifica la forma de ocupación:

Sigla A: Aislada (con retiros frontales, laterales y posteriores);

Sigla B: Pareada (con *retiros* frontal, lateral y posterior);

Sigla C: Continua (con retiros frontal y posterior);

Sigla D: Continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

Sigla P: Continua con Portal

c) El siguiente numeral expresa el frente mínimo del lote

A continuación, el numeral separado por un guion es la altura máxima de la edificación en metros.

*Ejemplo:*

Codificación: **25B10-9**

*Significado:*

25 = tamaño mínimo de lote, en m2,

B = Implantación pareada,

10 = frente mínimo de lote, en metros lineales,

9 = Altura máxima de edificación en metros lineales.

## 5.4 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO URBANO

### 5.4.1 Usos del suelo urbano y su clasificación.-

En el cuadro 5.4.1 de usos se consignan los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos y los factores de ocupación del suelo. Ante el que se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.
- En las zonas Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro 5.4.1 de usos y ocupación del suelo.
- Por excepción en las zonas residenciales se admitirán edificios destinados a usos no residenciales, específicamente en los casos previstos en el cuadro 5.2.1.7 de uso y sus relaciones.
- El uso permitido en una zona conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Cuadro 5.4.1.- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PUYO**

| CODIGO         | USO DEL SUELO PRINCIPAL                            | USO DE SUELO COMPLEMENTARIO                                                                                                                           | USO DE SUELO CONDICIONADO | NO PERMITIDO                              | IMPLANTACION                 |
|----------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| 100A25-3 (ZEU) | VIVIENDA CON USOS BARRIALES VO (ZONA ECO ESPECIAL) | CBO                                                                                                                                                   | -                         | No permite otro uso que el ya establecido | ASLADA                       |
| 10D7-9         | VIVIENDA CON USOS BARRIALES VO                     | CBO                                                                                                                                                   | -                         | No permite otro uso que el ya establecido | CONTINUA                     |
| 10P7-12        | MÚLTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (M1)                  | CBO,CS1,CS3, CS4, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ6, CZ7, CZ14, CE1, CE2-1, ESS, ESZ, EES,EEZ, ER, EA, ESEGS, ESEGZ, ETS, EIS, EC, EBSS, EQ, EFZ                | CZ5, CZ8, CZ13, ETZ       | No permite otro uso que el ya establecido | CONTINUA CON PORTAL DIM240cm |
| 13B9-6         | VIVIENDA CON USOS BARRIALES VO (Plan de vivienda)  | CBO, ESS, ERS, ESEGS, EC, EBSS, EQS                                                                                                                   | -                         | No permite otro uso que el ya establecido | PAREADA                      |
| 25B10-9        | VIVIENDA CON USOS SECTORIALES                      | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7, CZ12, CZ14, CE2-1, CE2-3, CE2-4, , ESS, ESZ, EES, EEZ, EEU, ERS, ERZ, ERU, EA, ESEGS, ESEGZ, ETS, EIS, EC, EBS, EQS, EQZ | CE2-2, EIU                | No permite otro uso que el ya establecido | PAREADA                      |

|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |            |                                                 |                                    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| 25B10-6<br>ZEU | VIVIENDA CON<br>USOS BARRIAL                                                                                                                      | CBO                                                                                                                                                               | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | PAREADA                            |
| 25C10-9        | VIVIENDA CON<br>USOS SECTORIALES                                                                                                                  | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ12, CZ14, CE2-1, CE2-3, CE2-4,<br>, ESS, ESZ, EES, EEZ, EEU, ERS,<br>ERZ, ERU, EA, ESEGS, ESEGZ,<br>ETS, EIS, EC, EBS, EQS, EQZ | CE2-2, EIU | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA                           |
| 25CU10-<br>12  | MÚLTIPLE ZONA DE<br>USOS (M3,1)                                                                                                                   | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ10, CZ11, CZ14, CE2-1, CE2-2,<br>CE2-3, ESS, ESZ, ERS, ERZ, ERU,<br>EA, ESEGS, ESEGZ, ET, EIS, EIZ,<br>EC,                      | EQ, EF     | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA                           |
| 25P10-<br>9T*  | VIVIENDA CON<br>USOS SECTORIAL<br>(V1)Y SERVICIOS<br>TURÍSTICOS                                                                                   | CBO, CS1 al CS4, CZ2, CZ3, CZ5,<br>CZ7, CZ14, CZ15, ERZ, EA, ESEGS,<br>ETS, EC                                                                                    | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 25P10-<br>12** | MÚLTIPLE CENTRO<br>DE LA CIUDAD<br>(coliseo, pabellón<br>de los deportes,<br>terminar regional<br>terrestre, parque<br>acuático "Morete<br>Puyo") | CBO-CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ11, CZ14, CE2-1, ESS, ESZ, EES,<br>EEZ, ERS, ERZ, EA, ESEGS, ESEGZ,<br>ET, EIS, EC, EBSS, EBSZ, EQZ,EF                           | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 25P10-<br>12B  | MÚLTIPLE CENTRO<br>DE LA CIUDAD<br>(coliseo, pabellón<br>de los deportes,<br>terminar regional<br>terrestre, parque<br>acuático "Morete<br>Puyo") | CBO-CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ11, CZ14, CE2-1, ESS, ESZ, EES,<br>EEZ, ERS, ERZ, EA, ESEGS, ESEGZ,<br>ET, EIS, EC, EBSS, EBSZ, EQZ,EF                           | CZ9        | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 25P10-<br>9*   | VIVIENDA CON<br>USOS SECTORIAL                                                                                                                    | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ10, CZ12, CZ14, CE2-1, ESS,<br>EES, EEZ, ERS, EA, ESEGS, ETS,<br>EIS, EC, EBSS, EQS,                                            | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 30B12-9        | VIVIENDA CON<br>USOS BARRIALES                                                                                                                    | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7,<br>CZ14, ESS, EES, EEZ, ERS, ERZ,<br>EAS, EAU, ESEGS, ESEGZ, ETS,<br>ETZ, ETU, EIS, EIZ, EIU, EC, EBS,<br>EQS.                       | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | PAREADA                            |
| 30B12-<br>9H   | VIVIENDA CON<br>USOS SECTORIAL                                                                                                                    | CBO, CS1 al CS4, CZ2, ES, EES,<br>EEZ, ERS, ERZ, EA, ESEGS, ESEGZ,<br>ETS, EI, EC, EBSS, EQZ                                                                      | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | PAREADA                            |
| 25PU10-<br>15  | MÚLTIPLE ZONA DE<br>USOS (M3,1)                                                                                                                   | CBO, CS1, CS3, CZ2, CZ4, CZ6,<br>CE1, CZ14, ESS, ER, EA, ESEGS,<br>ETS, EIS, EC, EBSS, CZ8.                                                                       | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 25P10-<br>9H   | MÚLTIPLE ZONA DE<br>USOS Nueve de<br>Octubre hacia el<br>Hospital                                                                                 | CBO, CS1, CS3, CZ2, CZ4, CZ6,<br>CE1, ESS, ESZ, ER, EA, ESEGS,<br>ETS, EIS, EC, EBSS, EQS.                                                                        | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |
| 50A20-3<br>ZEU | VIVIENDA CON<br>USOS BARRIALES<br>VO                                                                                                              | CBO, CE2-1 al CE2-4, CZ10, CZ4                                                                                                                                    | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | AISLADA                            |
| 25B10-<br>9PL  | VIVIENDA CON<br>USOS BARRIALES Y<br>SECTORIALES                                                                                                   | CBO, CS1 al CS4, CZ3, CZ8, CE2-1<br>al CE2-4, EE, ESS, ESZ, ERS, EA,<br>EI, ESEGS, ESEGZ, ETS, ETZ, EI,<br>EC, EQ                                                 | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | PAREADA                            |
| 25P10-<br>9    | VIVIENDA CON<br>USOS SECTORIAL                                                                                                                    | CBO, CS1 al CS4, CZ1 al CZ7, ES,<br>EE, ERS, ERZ, EA, ESEGS, ESEGZ,<br>ETS, EIS, EC, EBS, EQS, EQZ.                                                               | -          | No permite otro<br>uso que el ya<br>establecido | CONTINUA CON<br>PORTAL<br>DIM240cm |

\* Con proyección a una planta adicional con cubierta inclinada

\*\* Su uso de suelo está condicionado a la zonificación turística B y C.

(Ver plano N° 5.4.1)

## 5.5 REGULACION DE USOS DEL SUELO DEL CANTÓN PASTAZA Y ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LA CIUDAD DE PUYO

Todas las parroquias comprendidas dentro del cantón Pastaza, se regularán bajo las normativas y lineamientos establecidos en el presente código dependiendo de su ubicación geográfica.

### 5.5.1 Lineamiento y regulación general para la conservación del suelo del cantón Pastaza (área 19941,80 km<sup>2</sup>)

**5.5.1.1 De la conservación del suelo de propiedad no comunitaria.**- En aplicación de los Arts. 376 y 409 de la Constitución, considerando que es de interés público y prioridad Nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil con el fin de garantizar la soberanía alimentaria y la conservación ambiental, no se podrá urbanizar en suelo que tenga una clara vocación agropecuaria o de conservación. En tal virtud se establece que en las parroquias rurales de acceso carrozable y de propiedad no comunitaria, para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, no se permitirán fraccionamientos menores al tamaño de una finca. Salvo los ejes viales que conectan cabeceras parroquiales dentro del cantón Pastaza, comprendida dentro de la primera, segunda y tercera línea en donde se permitirán fraccionamientos de una (1ha), tres (3ha), cinco hectáreas (5ha), y diez hectáreas (10ha), en este caso deberá presentar la ficha ambiental), respectivamente, siempre que su zonificación de uso y ocupación del suelo y pendiente (menor al 30%) lo permita conforme lo determine los planos de zonificación. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, según así lo dispone el Artículo 471 del COOTAD, y el Art.252 Código Orgánico Penal

**5.5.2 De la regulación de uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso aéreo y pluvial.** Río Tigre, Río Corrientes, Sarayacu, Montalvo, y parte de las parroquias Simón Bolívar y Canelos. (Ver Plano 5.5.2)

Por motivo de conservación ambiental por ser parte de una provincia amazónica que forma parte del ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta por contar con el 94,71% de territorios de propiedad comunitaria pertenecientes a seis (6) nacionalidades indígenas, con presencia predominante de: fauna, flora, recursos hídricos, y riqueza paisajística; con el objeto de precautelar la biodiversidad del ecosistema amazónico (Art. 250 y 259 de la Constitución) y garantizar la unidad y la supervivencia de la cultura de las nacionalidades indígenas que la habitan, a este territorio se lo define como *Zona de Conservación Ambiental y Cultural*, denominación que involucra la siguiente regulación:

- No permite trazado de vías de acceso carrozable;
- Su regulación de uso y ocupación se rige a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y al Plan de Vida de cada nacionalidad indígena (Achuar, Shiwiar, Andoa, Kichwa, Sápapa y Shuar) conjuntamente.

- Por su vocación el uso del suelo permitido será el que se describe en el siguiente cuadro mediante las siglas ZCAC.

Ante esta zonificación, el territorio cantonal se zonifica en tres regiones bien diferenciadas:

**Cuadro 5.5.2.- Zonificación del cantón Pastaza** (Ver plano 5.5.2: Uso del suelo del cantón Pastaza)

| ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN PASTAZA |                                                                            |        |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº                              | ZONA                                                                       | CÓDIGO | USO ADMISIBLE                                                                                                                                                            |
| 1                               | ZONA DE SUSTENTO AGROPECUARIO Y COMERCIALIZACIÓN (690,08 Km <sup>2</sup> ) | ZSAC   | Uso agropecuario de baja densidad para consumo local y regional                                                                                                          |
| 2                               | ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL      | ZAACAC | Uso agropecuario de baja densidad para consumo local (chacras y huertos familiares), y emprendimientos ecoturísticos.                                                    |
| 3                               | ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL                                  | ZCAC   | Servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio-conocimiento, ecoturismo. No permite trazado de vías de acceso carrozable. |

**5.5.2.1.- De los centros poblados de acceso aéreo y pluvial.** - (Ver plano 5.5.2.1: Cantón Pastaza y sus centros poblados).

En las parroquias rurales con territorios comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Mientras que las conformaciones de nuevos centros poblados se implementarán siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado;

Para lo cual deberá cumplir previo a su aprobación con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 3km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse
- Que cuente con mínimo dos hectáreas (2 Ha), con 1000m<sup>2</sup> para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. 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. El área verde y comunal deberá estar ubicado en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean compatibles al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.

Cumplido los requisitos anteriores, deberá contar la aprobación del GAD Parroquial correspondiente mediante resolución de la junta.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

### **5.5.3 De la regulación del uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso carrozable.-**

Diez de Agosto, Tarqui, Veracruz, Fátima, Pomona, El Triunfo, Simón Bolívar, Teniente Hugo Ortiz y Canelos. (Ver plano 5.5.3 *zonificación de uso y ocupación del suelo de parroquias con acceso carrozable*).

**5.5.3.1 Regulación de cabeceras parroquiales ubicadas en el área de influencia inmediata a la ciudad de Puyo.-** En áreas urbanas definidas en las cabeceras parroquiales constantes en el presente título, como son: Diez de Agosto, Tarqui, Veracruz y Fátima, el fraccionamiento mínimo será el que determine el plano de zonificación de uso y ocupación del suelo de cada cabecera parroquial. En los casos que no dispongan de una zonificación determinada que permita su regulación, se fijará como lote mínimo 300 m<sup>2</sup> y se regirán por los mismos lineamientos y requisitos que los definidos para el área urbana de la ciudad de Puyo. Con excepción de los fraccionamientos que hayan sido debidamente aprobados por la municipalidad hasta el 16 de abril del 2013.

**5.5.3.2 Regulación de cabeceras parroquiales fuera del área de influencia inmediata a la ciudad de Puyo y con acceso carrozable.-** En áreas urbanas de las cabeceras parroquiales de Pomona, El Triunfo, Simón Bolívar, Teniente Hugo Ortiz y Canelos, el fraccionamiento mínimo será el que determine el plano de la Ordenanza de zonificación de uso y ocupación del suelo de cada cabecera parroquial. En los casos que no dispongan de una zonificación determinada que permita su regulación, se fijará como lote mínimo 500 m<sup>2</sup> y se regirán por los mismos lineamientos y requisitos que los definidos para el área urbana de la ciudad de Puyo. Con excepción de los fraccionamientos que hayan sido debidamente aprobados por la municipalidad hasta el 16 de abril del 2013.

**5.5.3.3 De los centros poblados en parroquias de acceso carrozable.-** (Ver plano 5.5.2.1: Cantón Pastaza y sus centros poblados)

- En las parroquias rurales con territorios no comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en el GAD parroquial correspondiente, en el que se certifique que las personas dueñas de los predios viven allí. Para constancia de los centros poblados existentes registrados en el presente código constantes en el anexo del título 5, se tomará como referencia la ortofotografía del Cantón Pastaza tomada en el año 2011 con características Datum Sirgas 18 a Esc 1: 5000 tomada por el MAGAP (Sigtierras). Mientras que las conformaciones de nuevos centros poblados se podrán implementar siempre que cumplan con los siguientes requisitos:
  - Que cuenten con la escritura del bien inmueble debidamente registrada;
  - Que se encuentre a mínimo 8 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso;
  - Que tenga un radio de influencia de 4km;
  - Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
  - Que cuente con mínimo dos 2 Ha, con fraccionamiento mínimo de 1000m<sup>2</sup> (huerto familiar), y un Área Verde del 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales (50% de área verde y 50% de área

comunal). Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. 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. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir.

- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro. Con preferencia para gente finquera o que trabaje en las áreas aledañas.
- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con posibilidad de acceso a servicios de agua y luz.
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. De cumplir con todos los requisitos, el GAD municipal emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del concejo municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

En los casos de centros poblados existentes, se fijará provisionalmente un radio de 300 metros medidos desde el sector de mayor densidad poblacional o del lugar con mayor equipamiento comunal, en el caso de las cabeceras parroquiales será de 500 metros hasta que se defina un nuevo límite mediante el estudio técnico correspondiente realizado por el Área de Ordenamiento Territorial y aprobada por la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

En caso de donación de un predio para un nuevo centro poblado, deberá ser registrado a nombre de todos los beneficiarios en calidad de terreno comunitario, el mismo que se deberá atener al Art. 103 del COOTAD.

#### **5.5.4 De la regulación de las áreas de influencia inmediata a la ciudad de Puyo.**

(Ver plano 5.5.4)

Comprende las siguientes áreas: un área urbana debidamente definida, tres áreas de expansión urbana (RU-1, RU-2 Y RU-3), dos áreas de protección municipal "ECO1 y ECO2", seis áreas de amortiguamiento denominadas: zona de amortiguamiento Fátima (ZAFA 1 y ZAFA 2), zona de amortiguamiento Diez de Agosto (ZADI 1 y ZADI 2), zona de amortiguamiento Veracruz (ZAVE 1 y ZAVE 2), zona de amortiguamiento Tarqui (ZATA 1 Y ZATA 2), Zona de Amortiguamiento Francisco de Orellana (ZAFO 1 y ZAFO 2) y un zona de Amortiguamiento Santa Martha (ZAMA 1 Y ZAMA 2) dentro de la parroquia Puyo considerada corredor ecológico. Zonas que se regularán en aplicación del Art. 411 de la Constitución y Artículos 471 y 468 del COOTAD.

Para el caso de fraccionamientos en el área urbana de la ciudad de Puyo, áreas definidas como urbanas en las cabeceras parroquiales, y áreas urbanas ubicadas en la parte Norte y Sur de la ciudad, denominadas Las Américas y Luis Plaza Aray; las parcelas deben cumplir con las normativas establecidas en las zonas de regulación a la que corresponden, y en ninguna de ellas se podrá fragmentar con lotes menores a 250 m<sup>2</sup>, salvo en los casos que establezca la zonificación o en proyectos de interés social donde podrá fraccionar con lotes mínimos de 100

m2. Para el caso del sector "Las Américas", se regulará dentro del área urbana establecida. Todos éstos regidos dentro de los lineamientos y requisitos definidos para el área urbana de la ciudad de Puyo; con excepción de los fraccionamientos que hayan sido debidamente aprobados por la municipalidad hasta antes de la aprobación de este código.

Si el terreno no cumple con las dimensiones mínimas antes indicadas y no permite la aplicación de la regulación que le corresponde, se considera no fraccionable y en consecuencia deberá incorporarse a los predios colindantes.

#### **5.5.5 Cuadro resumen para la regulación de uso y ocupación del suelo de parroquias de acceso carrozable:**

## 5.6 DISPOSICIONES GENERALES EN PARROQUIAS RURALES Y URBANAS

### 5.6.1 Disposiciones generales

**5.6.1.1 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 código, no será reconocido, y los trámites respectivos para su aprobación, se sujetarán a lo estipulado en este Código.

**5.6.1.2 Parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos.**-Se podrá permitir únicamente la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos, siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar una promesa de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará.

**5.6.1.3** Cualquier disposición, que esté en contra del presente código, queda derogada.

### 5.6.2 De las construcciones a realizarse en el área rural

**5.6.2.1 Las construcciones a realizarse en el área rural.** - *Se sujetarán a las normativas marcadas en este título, las cuales deberán guardar armonía con el entorno.*

**5.6.2.2 Planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado.**-Deberán presentar el proyecto en el GADMP para lo cual el Departamento de Planificación Territorial emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

### 5.6.3 De Las Parcelaciones Especiales.-

Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas denominadas ECO 1 o ECO 2, y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo para conservación.

### 5.6.4 Prohibición al GADMP dentro del marco legal Nacional.-

Se prohíbe al GADMP invertir fondos de la institución para la construcción de infraestructura, que estén contemplados en proyectos privados de fraccionamiento o Urbanización, conforme establece el COOTAD.

**5.6.4.1 Fraccionamientos ilegales.**- Todos los propietarios que realicen fraccionamientos, o parcelaciones de predios, sin la autorización de la Municipalidad de Pastaza, serán sancionados conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal Vigente.

### 5.6.5 Cese Forzoso del Uso

**5.6.5.1 Cese de usos de cualquier tipo.** 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.

**5.6.5.2 Asistencia crediticia.-** Para los usos no conformes, sin perjuicio de lo establecido en el presente código, el Gobierno Municipal podrá fijar condiciones y plazos de reconversión y adaptación al medio. El Gobierno podrá establecer con el Banco del Estado, líneas de créditos especiales para la reconversión o para el traslado según sea el caso.

**5.6.5.3 Daño a edificio de uso no conforme.-**

a) Cuando un edificio destinado a uso no conforme que pueda subsistir en la zona de regulación vigente, fuera dañado por cualquier causa en el 80% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de COS y COS total.

b) La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos del GADMP. En caso de que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales.

**5.6.6 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 código 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.

**5.6.6.2 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.

#### 5.6.7 Aplicación e interpretación del presente código. -

Para la aplicación e interpretación de este código se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- a) **PLANO 5.4.1:** USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PUYO
- b) **PLANO 5.5.2:** USO DEL SUELO DEL CANTÓN PASTAZA VER PLANO
- c) **PLANO 5.5.3** ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE PARROQUIAS CON ACCESO CARROZABLE
- d) **PLANO 5.5.4:** ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CIUDAD DE PUYO
- e) **PLANO 5.5.2.1:** CANTÓN PASTAZA Y SUS CENTROS POBLADOS

## TÍTULO SEXTO: SISTEMA VIAL E INFRAESTRUCTURA

### 6.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA

**6.1.1 Clasificación.-** Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

#### 6.1.1.1 Red Vial Primaria (vía arterial)

- a) Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido
- b) Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

#### 6.1.1.2.- Red Vial Secundaria (vía colectora)

- a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución
- b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas, Av. Alberto Zambrano, Av. González Suárez, calle Manabí, calle Ceslao Marín;

#### 6.1.1.3 Red Vial Terciaria (vía local)

- a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria;
- b) Función: Servir al tránsito local.

Vías Semipeatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;

**6.1.1.4 Vías Peventonales.** - Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía; y,

**6.1.1.5 Ciclo Vías.-** Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

**6.1.1.6 Vías con L.E. Particularizadas.-** En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que se indique en el Plano de zonificación respectivo.

### 6.2 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA

#### 6.2.1 Relacionadas con la Circulación:

- a) Transporte público de media y larga distancia;
- b) Transporte público urbano;
- c) Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
- d) Circulación de camiones medianos; (conforme lo determine la ordenanza de horarios de ingreso)
- e) Circulación de camiones pesados (especialmente sobre la Av. Alberto Zambrano);
- f) Estacionamiento;
- g) Circulación de motocicletas;
- h) Circulación de bicicletas;

i) Circulación de peatones.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades ante dichas se ajustará a las limitaciones establecidas en el Plan vial del cantón Pastaza.

## 6.3 DE LAS VÍAS

### 6.3.1 De las normas aplicables al diseño y construcción de vías

**6.3.1.1 Diseño y construcción de vías urbanas.-** Se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (Código de Arquitectura y Plan Vial).

#### ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS

| Tipo                  | N° Carriles por sentido | Ancho carril m | Acera | Extensión en km    | Cuneta | Ancho mínimo m. |
|-----------------------|-------------------------|----------------|-------|--------------------|--------|-----------------|
| EXPRESA               | 2                       | 3,5            | Si    | 1,50-3,00          | Si     | 24              |
| ARTERIAL PRINCIPAL    | 2                       | 3              | Si    | 2,50-5,00          | Si     | 18              |
| COLECTORA             | 2                       | 3              | Si    | 2,50-5,00          | Si     | 16              |
| LOCALES A             | 2                       | 3              | Si    | 2,50-5,00          | Si     | 14              |
| LOCALES B             | 2                       | 3.5            | Si    | 1,00-2,50          | Si     | 12,4            |
| LOCALES C             | 2                       | 3              | Si    | 0,50-1,00          | Si     | 10              |
| PEATONAL /VEHICULAR A | 2                       | 3              | —     | 0,50-1,01          | —      | 6               |
| PEATONALES B          | —                       | —              | —     | 0,01-0,50          | —      | 3               |
| ESCALINATAS           | —                       | —              | —     | 0,0010-0,010       | —      | 2,4             |
| CICLOVIA              | —                       | —              | —     | 0,010- en adelante | —      | 1,85/2,95       |

**6.3.1.2** El diseño de construcción de vías urbanas se regirá por las disposiciones constantes en el presente código.

**6.3.1.3** La Municipalidad planificará las vías arteriales, colectoras, locales, semi-peatonales, ciclo vías, en base al plan y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (Plan vial).

**6.3.1.4 El uso del sistema vial urbano.** - Se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, y por las disposiciones que contienen en La Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

**6.3.1.5 El diseño y construcción de las vías.** - Se regirá por las disposiciones de este numeral, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP.

**6.3.1.6 La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras.-** En base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte (Plan Vial).

**6.3.1.7 El diseño y construcción** de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.

**6.3.1.8 Las normas de diseño geométrico de las vías.-** Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

- Acera: se tomará un ancho modular de 60 cm. para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 m., la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto.;
- Ancho de carril: el ancho normalizado de carril será de 3.0 m; donde la velocidad sea 50km/h.
- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes;
- Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2 m;
- Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10 m. radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

**6.3.1.8.1 De los pasajes.** - Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 4 lotes. De 6 m. de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m. Todo esto conforme lo establece la zonificación respectiva, salvo en los casos en donde la zonificación determine ocupación con portales, en donde se regulará sin portal y retiro mínimo de 2,40m.

**6.3.1.9 Los derechos de vías.** - Deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana.

**6.3.1.9.1 Los derechos en vías rurales.** - Se regularán con una faja de protección de acuerdo a lo establecido en el cuadro 3.3.1.9.1., salvo en los casos en el que Plan Vial Cantonal determine lo contrario.

Cuadro 3.3.1.9.1 de los derechos en vías rurales

| <b>NOMBRE</b>                  | <b>VÍAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                              | <b>FAJA DE PROTECCIÓN<br/>(medidos desde el eje de vía)</b> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>CORREDORES ESTRATÉGICOS</b> | TRONCAL AMAZÓNICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Estatal 1. (Puyo – Baños)<br>Estatal 2. (Puyo – Macas)<br>Estatal 3. (Puyo – Tena)                                           | 25 M                                                        |
|                                | EJES MULTIMODALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5. Puyo – 10 de agosto - el Triunfo – Arajuno<br>6. Puyo – Canelos – Latasas – Humupi<br>7. Chuwitayo – Chapintza – Copataza | 25 M                                                        |
| <b>CORREDORES SECUNDARIOS</b>  | 1. Mera-24 de Mayo-9 de Octubre-Fátima<br>2. Teniente Hugo Ortiz-Santa Clara<br>3. Fátima -Murialdo-JatunPaccha-Empalme al km 12 vía Puyo-Arajuno<br>4. Km 17 vía Arajuno- San Ramón - Santa Clara<br>5. El Triunfo – Santa Clara<br>6. km 9 vía Macas - Cabeceras del Bobonaza – El Arbolito - El Triunfo<br>7. Canelos – Florida - Empalme km 31 vía Macas<br>8. Km 16 vía Macas-Pomona-Tashapi-Simón Bolívar<br>9. Km 34 vía Macas - El Vergel - Chicocopataza -km 44 vía Macas |                                                                                                                              | 15 M                                                        |
| <b>OTROS CAMINOS</b>           | El resto de vías, caminos vecinales y ramales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              | 10 M                                                        |

#### 6.4 Normas relacionadas con la ocupación de las aceras.-

En ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades que se detallan a continuación, jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes.

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
- Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
- Recolección de correspondencia.
- Lustre de calzado.
- Mesas y sillas de confiterías y bares.

#### 6.5 Zona de seguridad de la bocacalle.-

Se denomina “Zona de Seguridad de la Bocacalle” al polígono determinado por las L.F.E. (línea de fábrica de esquina) y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la Zona de Seguridad de la Bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, según lo determine este Código.

#### 6.6 DE LOS ESTACIONAMIENTOS

##### 6.6.1 Cálculo del número de puestos de estacionamientos.-

Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en este código y en el Cuadro siguiente:

| CUADRO: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS |                                                             |                 |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------|
| USO                                                                                                          | GENERAL                                                     | VISITANTES      | CARGA Y DESCARGA                       |
| <b>1. Uso residencial</b>                                                                                    |                                                             |                 |                                        |
| Vivienda menor de 65 m2 de área total.                                                                       | 1 por cada 2 viviendas                                      | 1 c/8 viviendas |                                        |
| Vivienda mayor de 65 m2. hasta 120 m2. de área total.                                                        | 1 por cada vivienda                                         | 1 c/8 viviendas |                                        |
| Vivienda mayor a 120 m2 de área total.                                                                       | 2 por cada vivienda                                         | 1 c/4 viviendas |                                        |
| <b>2. Uso comercial y de servicios</b>                                                                       |                                                             |                 |                                        |
| Centros de diversión                                                                                         | 1 por cada 10 asientos                                      |                 |                                        |
| Oficinas administrativas, oficinas administrativa en general; y, comercios menores a 250 m2.                 | 1 por cada 50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2. | 1 c/200 m2      |                                        |
| Comercio de menor escala hasta 500 m2.                                                                       | 1 por cada 25 m2.                                           |                 | 10% del área construida en planta baja |
| Centros de Comercio de hasta 1.000 m2.                                                                       | 1 por cada 20 m2.                                           |                 | 10% del área construida en planta baja |

|                                                                 |                                                        |                 |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Centros comerciales mayores a 1000 m2.                          | 1 por cada 15 m2.                                      |                 | 10% del área construida en planta baja                      |
| Alojamiento                                                     | 1 por cada 4 habitaciones                              |                 | Dentro del predio                                           |
| <b>3. Equipamientos y Servicios</b>                             |                                                        |                 |                                                             |
| Educación<br>Preescolar y Escolar<br>Secundaria<br>Superior     | 2 por cada aula<br>5 por cada aula<br>10 por cada aula | 4<br>8          | Dentro del predio<br>Dentro del predio<br>Dentro del predio |
| Cultural, bienestar social, recreativo y deportes y, religioso. | 1 por cada 25 asientos                                 |                 | Dentro del predio                                           |
| Salud                                                           | 1 por cada 4 camas (2)                                 | 1por c/10 camas | Dentro del predio                                           |

#### 6.6.1.1 Cuadro de Estacionamientos Mínimos Requeridos

| USO                       | GENERAL                    | NUCLEO CENTRAL         | VISITANTES             |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1.- vivienda</b>       |                            |                        |                        |
| Menor de 60 m2            | 1 por cada 2 viviendas     | 1 por cada 5 viviendas | 1 por cada 6 viviendas |
| Mayor 60 y menor de 110m2 | 1 por cada vivienda        | 1 por cada 4 viviendas | 1 por cada 6 viviendas |
| Mayor a 110 m2            | Mínimo 1 por cada vivienda | 1 por cada 4 viviendas | 1 por cada 4 viviendas |

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

| <b>2.- Comercio y servicios</b>                           |                        |                  |                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------|
| USO                                                       | GENERAL                | NUCLEO CENTRAL   | VISITANTES        | CARGA Y DESCARGA                       |
| Centro de diversión                                       | 1 por cada 15 asientos |                  |                   |                                        |
| Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m2 | 1 por cada 50 m2       | 1 por cada 50 m2 | 1 por cada 200 m2 |                                        |
| Comercio de menor escala hasta 500 m2                     | 1 por cada 25 m2       | 1 por cada 50 m2 |                   | 10% del área construida en planta baja |
| Centros de comercio hasta 1000 m2                         | 1 por cada 20 m2       | 1 por cada 25 m2 |                   | 10% del área construida en planta baja |
| Centro de comercio                                        | 1 por cada 15 m2       | 1 por cada 20 m2 |                   | 10% del área construida en             |

|                   |                           |                            |  |                   |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|--|-------------------|
| mayores a 1000 m2 |                           |                            |  | planta baja       |
| Alojamiento       | 1 por cada 5 habitaciones | 1 por cada 10 habitaciones |  | Dentro del predio |

| 3.- Equipamiento y servicios                          |                                                                       |                                    |                     |                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| USO                                                   | GENERAL                                                               | NUCLEO CENTRAL                     | VISITANTES          | CARGA Y DESCARGA  |
| Educación: preescolar, escolar, secundaria y superior | 2<br>2 por cada aula<br>5 p 5 por cada aula<br>a 0 p 10 por cada aula | 1 por cada 1000 m2 de construcción |                     | Dentro del predio |
| Culto y cultural                                      | 1 por cada 25 asientos                                                | 1 por cada 50 asientos             |                     | Dentro del predio |
| Salud                                                 | 1 por cada 4 camas                                                    | 1 por cada 10 camas                | 1 por cada 10 camas | Dentro del predio |
| 4.- Industrial y bodegas                              |                                                                       |                                    |                     |                   |
| USO                                                   | GENERAL                                                               | CARGA Y DESCARGA                   |                     |                   |
| industrial                                            | 2 por cada 200 m2 de construcción                                     | Dentro del predio                  |                     |                   |

### 6.6.2 Reglamentación de estacionamientos.-

Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3,00m) de la línea de fábrica;
- El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m);
- Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- En zonas residenciales no se podrá construir garajes en los retiros frontales.
- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada.
- Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos

previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos, coliseos, plazas de toros, estadios, mercados;

- h) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Departamento de Planificación, La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros;
- i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos;
- j) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos; y,
- k) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m<sup>2</sup> podrán planificarse con estacionamientos.

## TÍTULO SÉPTIMO: DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y AFECTACIONES

### 7.1 DE LOS FRACCIONAMIENTOS

#### *7.1.1 Fraccionamiento urbano. -*

Es la división de terreno en dos a diez lotes (incluido el Área Verde y Comunal) con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. (Art. 470, COOTAD Reforma 05 Julio 2016).

Ninguna autoridad municipal podrá autorizar fraccionamientos que no respeten la zonificación establecida por esta ordenanza.

#### *7.1.2 Porcentaje del área verde y comunal fraccionada. -*

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el 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. 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.

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 función del lote mínimo vigente y de 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. 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 30% del área útil.

En todo caso, esta área no será inferior al 15% de la superficie urbanizable del terreno en atención al número de habitantes proyectados, y se ubicará con frente a una calle de fácil acceso.

- a) De 0 a 100 hab/Ha 15%
- b) De 101 a 150 hab/Ha 20%
- c) De 151 a 200 hab/Ha 22.5%
- d) De 201 a 250 hab/Ha 25%

Los proyectos de urbanización situados dentro del límite urbano, en áreas de expansión urbana, y en zonas de amortiguamiento, que comprendan un área mínima de una hectárea y media (1,5 Ha), deberán dejar un área verde y comunal equivalente al 20% del área útil del terreno a fraccionar.

El porcentaje indicado en el párrafo anterior podrá tener una variación menor, si por razones de proyectos de una planificación Municipal, el predio a parcelar, resultare afectado por la misma, en cuyo caso el área verde será la diferencia hasta completar el mínimo establecido (20% de área verde y comunal).

**7.1.2.1.1 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 (reformado 05 de Julio 2016), 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.

**7.1.2.2 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 las 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).

**7.1.2.2.1 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.

**7.1.2.3 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.

Pero en las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establece el presente Código. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe. (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.

**7.1.2.4 Áreas de equipamiento comunal.**- El GADMP a través de la dirección de Planificación territorial, 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).

**7.1.2.5 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 Territorial 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 m2 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.

**7.1.2.6 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.

**7.1.2.7 Legitimación de áreas verdes y comunales.** - El Departamento de Planificación del GAD Municipal de Pastaza 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 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 Pastaza conforme a lo previsto en el artículo 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo del Departamento de Avalúos y Catastros en coordinación con el Departamento Jurídico, el mismo que informará al Concejo Cantonal para su ratificación.

**7.1.2.7.1 Catastro de áreas comunales.-** La Dirección 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.

### **7.1.3 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.

**7.1.3.1 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 departamento 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.

**7.1.3.2 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 gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

#### 7.1.4 Autoabastecimiento. -

Cuando no fuere posible que EMAPAST 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.

#### 7.1.5 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.

### 7.2 DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

**7.2.1 La Urbanización.** - Es la división de un terreno en más de 10 lotes, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta ordenanza. Art. 470 COOTAD (reforma 05 Julio 2016).

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.

**7.2.1.1 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.*

#### 7.2.2 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.

#### 7.2.3 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.

Todo propietario de una urbanización y fraccionamiento construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura dependiendo de la siguiente zonificación:

En zonas urbanas de Puyo y cabeceras parroquiales; área de expansión hacia la Parroquia Tarqui y el Sector Los Ángeles, Las Américas (RU1 hasta RU4, UDP1, 8C, ZR, 6D, 9S), 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.

En zonas de Amortiguamiento (ZAFA 1-2, ZADI 1-2, ZAVE 1-2, ZATA 1-2, ZAFO 1-2, ZAMA 1-2), 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.

En Áreas Influencia de Ejes Viales Rurales (ARIEV de 1Ha), se deberá realizar los estudios y construcción de: agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento; energía eléctrica, diseño horizontal y vertical de vías y su construcción (afirmada).

#### **7.2.4 Los lotes de una urbanización.-**

Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

#### **7.2.5 Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada.-**

Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en numeral 7.6 sobre la Distancia de protección para los ríos utilizados en abastecimiento actual de la población del Cantón Pastaza. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

#### **7.2.6 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 Pastaza 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.

#### **7.2.7 Las urbanizaciones de interés social.-**

Las urbanizaciones a crearse a partir de esta ordenanza, estarán sujetas a la ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de Interés Social y de ordenanzas especiales correspondientes existente. Como la aprobada con Resolución N°087-2002.

#### **7.2.8 Responsabilidad del Concejo Municipal de Pastaza.-**

Previo informe del Departamento de Planificación Territorial 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 Departamento 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.

**7.2.8.1 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 por el este código mediante los planos de regulación adjunto.

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.

**7.2.8.2 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 (fraccionamientos de 1000m<sup>2</sup>).

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.

### **7.2.9 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 (EMAPAST, 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.

La empresa municipal de agua potable y alcantarillado, 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.

**7.2.9.1 De los Lotes.-** Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

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 presente código.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará una tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

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 Territorial. 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 los planos de zonificación del presente código.

### 7.3 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 7.3.1 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.

**7.3.1.1 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 código 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.

### **7.3.2 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 Territorial.
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.

### 7.3.3 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 presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 7.3.3.1 Número máximo de unidades en propiedad horizontal.

Cuadro 7.3.3.1

| 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       |                      |                      |

**7.3.3.2 Espacios Comunales.** - La construcción de los espacios comunales de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro 7.3.3.1 del presente código.

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).

**7.3.3.3 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 código sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
  - Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:
    - Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
    - Oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m<sup>2</sup> de comercios; en ningún caso estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
    - 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 código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

**7.3.3.4 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.

Cuadro 7.3.3.4 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 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. 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.               | 1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.               |
|                                           |                                    | Centro comerciales populares:                                                                                                   | 1 m2 por 25 m2 de                                                                                                           |
|                                           |                                    | Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento clientes. | comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.                                 |
|                                           | Edificios para oficinas            | Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración.                                                                  | 1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.                                                               |
|                                           | Edificios de estacionamientos      | Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración.                                              | 0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.                                                               |
|                                           | Edificios para bodegas             | Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes,                                                                | De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.                                                                            |
| Áreas verdes recreativas                  | A/B/C                              |                                                                                                                                 | 10m2 por unidad de vivienda.                                                                                                |
|                                           | D/E                                |                                                                                                                                 | 8 m2 por unidad de vivienda.                                                                                                |
| Áreas de circulación peatonal y vehicular |                                    |                                                                                                                                 | De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo                                                                             |

#### 7.3.4 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.

#### **7.3.5 Disposiciones comunes para la 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.

**7.3.5.1 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 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 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.

### 7.3.6 Normas Técnicas.- Las normas técnicas del presente código, 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 entresijos 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 entresijos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entresijos 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 presente código.

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.

## 7.4 INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

### 7.4.1 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), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este código.

**7.4.1.1 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.

## 7.5 DE LAS AFECTACIONES

### 7.5.1 Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- a) Áreas de Protección Ecológica: son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc. ;
- b) Áreas de Valor Paisajístico: son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- c) Elementos Naturales: son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- d) Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso.

**7.5.1.1 Del uso de las áreas de protección ecológica.-** *Para la preservación del ambiente o del entorno natural, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de protección ecológica, de reserva y/o de riesgos, en las que estará prohibido cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas, transformación de la vocación natural del suelo, o de impactos ambientales negativos. Su uso será reglamentado a través de la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.*

**7.5.1.2 La vegetación existente.-** Tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del Municipio, el que, a través de su Dirección de Obras Públicas, Sección Parques y Jardines emitirá la respectiva resolución.

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m<sup>2</sup>. de superficie del lote, como mínimo.

**7.5.1.3 Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación** deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

**7.5.1.4 Todos los taludes que no requieren muros** deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.

**7.5.1.5 Las áreas no ocupadas con edificación.-** Deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. La Municipalidad independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales propias del sector o nativas.

**7.5.1.6.- Las acciones de degradación del medio ambiente natural.-** En forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el presente código. No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial, o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

## **7.5.2 DE LA REGULACIÓN Y DELIMITACION DE LA EXTENSIÓN DEL DOMINIO DE LAS RIBERAS DE LOS RÍOS DEL CANTÓN PASTAZA**

**7.5.2.1 Constituyen bienes municipales de uso público.-** Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

**7.5.2.2 Las franjas de protección de los ríos del cantón Pastaza.-** Se determinarán de acuerdo a la jerarquización de sus cuencas.

**7.5.2.3 Obras en riberas de ríos y quebradas.-** Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, quebradas y sus lechos y lagunas; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente numeral, serán destruidas a costa del infractor.

#### 7.5.2.4 Zona de Preservación Ecológica Hídrica (ZOPEH) y Banda de Preservación Ecológica Hídrica (BAPEH)

a) **Definición y Ubicación de la ZOPEH.**- Denominada a las riberas que sobre cualquier topografía se extienden paralelas a un Río desde su nacimiento hasta su desembocadura. También será ZOPEH las cabeceras de Cuencas Hidrográficas así como la vegetación alrededor de los afloramientos de agua subterráneos (ojos de agua), estanques, lagunas, lagos, o cualquier embalse o represa de agua natural o artificial sin importar el lugar o la topografía donde se ubiquen.

El uso del suelo sobre esta zona será exclusivamente el desarrollo, fomento y preservación de la vegetación arbórea, arbustiva o herbácea autóctona o nativa.

b) **Definición de la BAPEH.**- Es una planicie de topografía plana ( $P = 0\%$  a  $18\%$  o  $0 - 10$  grados) ubicada sobre la ZOPEH.

El uso del suelo sobre esta zona será exclusivamente el desarrollo, fomento y preservación de la vegetación arbórea, arbustiva o herbácea autóctona o nativa.

**7.5.2.5 Demarcación de la ZOPEH y/o BAPEH en afloramientos subterráneos u “ojos de agua”, lagunas, lagos o reservorios de agua natural o artificial.**- En caso de un afloramiento de agua subterránea u “ojo de agua” cualquiera sea su topografía y ubicación, se tomará como centro el afloramiento u “ojo de agua” para medir y demarcar un radio de 50 metros a su alrededor.

Para lagunas, lagos y otros reservorios de agua natural o artificial ubicadas en otros ecosistemas, la ZOPEH será demarcada alrededor del espejo de agua de conformidad con los valores del cuadro siguiente:

Cuadro 7.5.2.5: Rangos establecidos para la demarcación de la ZOPEH en lagunas y otros espejos de agua.

| Extensión del espejo de agua (ha) | Ancho de la BAPEH (metros) |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Menor a 5 ha                      | 10                         |
| Entre 10 a 30 ha                  | 20                         |
| Entre 30 a 50                     | 30                         |

**7.5.2.6 Demarcación de la ZOPEH y BAPEH en áreas contiguas o adyacentes a ríos utilizados para Consumo Humano, aguas arriba de captaciones o tomas de agua.**-

En áreas contiguas o adyacentes a Ríos en los cuales se está captando el agua para consumo humano, la ZOPEH y la BAPEH serán delimitadas de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Realizar la delimitación radial de 30 m establecida en el primer párrafo
- Desde el límite de la máxima crecida, se medirá a cada lado del río y perpendicularmente a este la distancia de protección. Esta distancia será ubicada desde la divisoria topográfica de aguas de la Cuenca donde nace el río, hasta donde se capta el agua en la toma o captación. Esta distancia estará de acuerdo al ancho del río de conformidad con las especificaciones del siguiente cuadro:

Cuadro 7.5.2.6 Distancias de protección para los ríos utilizados en abastecimiento actual de la población.

| Ancho del Río<br>(metros) | Ancho de la ZOPEH<br>ambos lados del Río<br>(metros) | Ancho de la<br>BAPEH<br>(metros) |
|---------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Menores a 10 m            | 10 m                                                 | Igual a 10 m                     |
| De 10.1 m hasta 20m       | 15 m                                                 | Mayor o igual<br>a 30m           |
| Superiores a 20.1 m       | 20 m                                                 |                                  |

- En caso de que en los sectores más altos de la cuenca hidrográfica ya no circule permanentemente el agua, las distancias de protección establecidas en el cuadro 4 se aplicarán también sobre las hondonadas, zanjas o desagües naturales de la cuenca hasta llegar a la divisoria topográfica de aguas.
- Aguas debajo de la captación de agua, la ZOPEH y BAPEH se delimitaran de acuerdo a los valores del cuadro siguiente.
- Aguas arriba de una captación de agua, la ZOPEH y BAPEH se señalará con estacas, mojones o balizas coloreadas, así como letreros o señales sobre árboles o el establecimiento de cercas vivas o muertas cerradas con alambre
- Previo informe técnico en el que se determine amenazas actuales o futuras de degradación por actividades humanas; la Municipalidad incrementará el área de protección ZOPEH y BAPEH en virtud de garantizar y salvaguardar la generación y mantenimiento del caudal de agua, así como procurar su recuperación.

#### 7.5.2.7 Demarcación de la ZOPEH y BAPEH en áreas adyacentes o contiguas a Ríos considerados para abastecimiento humano a futuro.

En aquellos Ríos, donde previo informe técnico se determinen como reservas de agua para abastecimiento futuro, las zonas de Protección se delimitarán de acuerdo a los valores del cuadro 7.5.2.8 B, tomando como referencia la posible ubicación futura de una captación o toma de un Sistema de Agua.

Si en dicho informe se determinare amenazas actuales o futuras de degradación por actividades humanas; la Municipalidad incrementará el área de protección ZOPEH y BAPEH en virtud de garantizar y salvaguardar la generación y mantenimiento del caudal de agua así como procurar su recuperación.

#### 7.5.2.8 Demarcación de la ZOPEH y BAPEH en Ríos exceptuando los casos especificados en los dos numerales anteriores.

Se procederá a delimitar conforme a las especificaciones descritas en el cuadro siguiente:

Cuadro 7.5.2.8 A: Clasificación de ríos, esteros y riachuelos

| Clasificación                            | Definición                                                                      | Jerarquía hídrica más probable | Ancho Promedio del Cauce en época seca (referencial) | Caudal promedio mínimo (referencial)                     | Ejemplos                                          |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Esteros secundario:</b>               | Segmentos hídricos sin afluentes                                                | 1b                             | Menor a 5 m                                          | Menor a 20 litros segundo                                | Esteros sin nombre                                |
| <b>Estero principal</b>                  | Segmentos hídricos formados por la unión de cuatro esteros                      | 1 <sup>a</sup>                 | Entre 5.1 y 12 metros                                | Mayor a 20 litros/ segundo y menor a 100 litros /segundo | San Pedro, Citayacu, Talanga, Palimbe, Cristalino |
| <b>Riachuelo</b>                         | Segmentos hídricos formados por la unión de más de cuatro esteros               | 2 <sup>a</sup>                 |                                                      | Más de 100 litros/segundo y menor a 500 litros/segundo   | Jatunyasu, Chilcayacu, Salomé                     |
| <b>Ríos Secundarios de segundo orden</b> | Segmentos hídricos formados por tres riachuelos según modelo de Horton Strahler | 3b                             | Entre 13 metros y menor a 20 metros                  | Entre 500 lt/segundo y menor a 1000 litros/segundo       | Pambay, Pindo Chico Sandalias,                    |
| <b>Ríos Secundarios de primer orden</b>  | Segmentos hídricos formados por más de tres riachuelos                          | 3 <sup>a</sup>                 | Igual o mayor a 20 m                                 | Mayor 1000 litros/seg                                    | Pindo Grande                                      |
|                                          | Segmento Hídrico principal en la Micro cuenca                                   | 4                              |                                                      |                                                          | Río Puyo                                          |

Cuadro 7.5.2.8 B: Anchos referenciales de ríos y rangos de pendientes para la delimitación de la ZOPEH y BAPEH en el área urbana y de expansión de la ciudad de Puyo

| Clasificación     | Ancho Promedio Referencial del Cauce en época seca | Pendiente o Inclínación de las Riberas |             | Ancho de ZOPEH (ambos lados del Río medidos desde la máxima crecida)             | BAPEH (pendiente de 0 a 18 %) | ESTEROS, RIACHUELOS Y RÍOS DEL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN |
|-------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                   |                                                    | %                                      | Grados      |                                                                                  |                               |                                                           |
| Estero secundario | Iguales o menores a 5 metros                       | De 18% a 36%                           | 10 ° - 20°  | 5 (secundario) y 10 (principal) metros en sentido perpendicular al cauce hídrico | 5 m                           | Esteros sin nombre                                        |
| Estero principal  |                                                    | De 36 a 100 %                          | 20 ° - 45 ° | 2/3 de la pendiente                                                              |                               | San Pedro, Citayacu, Talanga, Palimbe, Cristalino         |
|                   |                                                    | Mayores al 100%                        | Más de 45 ° | Toda la pendiente o talud que forma la rivera                                    |                               |                                                           |

|                                   |                           |                 |            |                                                |      |                               |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------|------|-------------------------------|
| Riachuelos de Primer Orden        | De 5.1 metros a 12 metros | De 18% a 36%    | 10° - 20°  | 10 metros en sentido perpendicular a la rivera | 10 m | Jatunyasu, Chilcayacu, Salomé |
| Riachuelos de Segundo Orden       |                           | De 36 a 100 %   | 20° - 45°  | 2/3 de la pendiente                            |      |                               |
|                                   |                           | Mayores al 100% | Más de 45° | Toda la pendiente o talud que forma la rivera  |      |                               |
| Ríos Secundarios de Segundo Orden | Entre 13 y 20 metros      | De 18% a 36%    | 10° - 20°  | 15 metros en sentido perpendicular a la rivera | 15   | Pambay, Pindo Chico Sandalias |
|                                   |                           | De 36 a 100 %   | 20° - 45°  | 2/3 de la pendiente                            |      |                               |
|                                   |                           | Mayores al 100% | Más de 45° | Toda la pendiente o talud que forma la rivera  |      |                               |
| Ríos Secundarios de Primer Orden  | Igual o mayor a 20 metros | De 0% a 36%     | 0° - 20°   | 20 metros en sentido perpendicular a la rivera | 30 m | Río Pindo Grande              |
| Río Principal                     |                           | De 36 a 100%    | 20° - 45°  | 2/3 de la pendiente                            |      | Río Puyo                      |
|                                   |                           | mayores al 100% | Más de 45° | Toda la pendiente o talud que forma la rivera  |      |                               |

**7.5.2.9 Declárese parques lineales ecoturísticos.**- A los que se implantasen en las riberas del río Puyo, ríos secundarios de primer y segundo orden, esteros secundarios y principales innominados, y riachuelos, que permitirán recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

**7.5.2.10 Nadie podrá ejecutar; obra aparente de clase alguna.** - en las riberas de los ríos, riachuelos, tuberías de alcantarillado sanitario y pluvial, esteros y quebradas; denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas.

En cuanto a las obras en riberas de ríos, riachuelos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, lechos de los ríos, esteros, quebradas y humedales.

En el caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán cumplir con lo antes señalado y realizar el pago de la regalía determinada por la municipalidad.

### 7.5.3 Tubería de Alcantarillado sanitario, Pluvial, quebradas y laderas.-

Cuando un lote se encuentre afectado por el cruce de una tubería de alcantarillado sanitario y pluvial, la franja de protección será de 3 metros, sobre ella no se podrá proyectar ningún tipo de construcción, salvo en los casos que EMAPAST- EP considere que técnicamente es viable. Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe del Departamento de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.;

En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m;

| ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL Servicio         | Tipo     | Área de Protección                      |
|-----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|
| *Línea de Alta Tensión (138 kv)               | Especial | Desde el eje 10 m. a cada lado del eje  |
| *Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)        | Especial | Desde el eje 7.00 m.                    |
| Acueducto                                     | Especial | Desde el eje 10 m.                      |
| Oleoductos                                    | Especial | Desde el eje 15 m.                      |
| Poliductos                                    | Especial | Desde el eje 15 m.                      |
| Canal de riego                                | Especial | Desde el borde 1.5 m.                   |
| Tubería de Alcantarillado Sanitario y Pluvial | Especial | Desde el eje 1.50m. a cada lado del eje |

**7.5.3.1 De taludes.-** Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

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

### 7.5.4 Fajas de protección para líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, poliductos y canal de riesgo.-

Faja de servidumbre según norma técnica para líneas de transmisión proporcionada por el Consejo Nacional de Electricidad (CONELEC).

**7.5.4.1 Faja de protección de líneas de alta tensión.-** La imposición de servidumbre sobre los predios en los cuales se construirán las variantes de la línea de transmisión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos Tendientes a Obras de Electrificación, especialmente según lo mandado en su art. 10 y siguiendo las

normas técnicas establecidas para líneas de transmisión de 138kv, cuyos parámetros principales son los siguientes:

- La servidumbre comprenderá una franja de 20.0 m de ancho, 10.0, a cada lado del eje; solamente en la franja central de 5.0 m, esto es 2.5 m, a cada lado del eje de la línea, se autorizará el desbroce y corte total de la vegetación, en los 15 m restantes se permitirán cultivos de hasta 4.0 m de altura.
- La distancia del punto más bajo de la línea hasta el punto más alto de la vegetación será como mínimo 4.0 m, mientras que la distancia mínima entre el conductor y el suelo, dentro de la franja de servidumbre, será de 8.0 m.
- Las construcciones de viviendas u otro tipo de edificaciones que se realicen en zonas rurales por las que atraviese la Línea de Transmisión, deberán mantener una separación mínima de 7.0m, en sentido horizontal al conductor más cercano hacia cualquier punto accesible o no accesible de la edificación.
- No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre, si existiera alguna, esta deberá ser reubicada.

## 7.6 DE LOS LOTES NO CONSTRUIDOS

**7.6.1 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.

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

**7.6.1.2 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.

**7.6.1.3 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.

**7.6.1.4 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 poseyeran otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieran 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 Territorial en coordinación con el Dpto. Jurídico deberán llevar un efectivo control.

**7.6.1.5 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.

7.6.1.6 Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) 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 Código 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)

**7.6.1.7 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; y,

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 Código.

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.

**7.6.1.8 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.

**7.6.1.9 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.

## **7.6.2 Expropiaciones para vivienda de interés social y regularización de asentamientos urbanos en solares no edificados**

**7.6.2.1 Expropiación 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 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)

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

7.6.2.3 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.

## TÍTULO OCTAVO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

### 8.1 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 precautar 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.

#### 8.1.1 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.

#### 8.1.2 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 Código, 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.

#### **8.1.3 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.

#### **8.1.4 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.

#### **8.1.5 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.

#### **8.1.6 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 de construcciones 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 de construcciones solicitará 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 continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta conforme lo indica el Art. 397 del COOTAD literal f) el comisario de construcciones en coordinación con la comisaria municipal dispondrán que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la Policía Municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no obtener los permisos correspondiente las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 30 días.

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.

#### **8.1.7 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.

#### 8.1.8 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.

## 8.2 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

### 8.2.1 Definiciones y competencias:

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

**8.2.1.2 Sanciones Aplicables.** -Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 8.1.2

Las multas provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

**8.2.1.3 Competencias.** - Son competencias para conocer y sancionar, el comisario de construcciones y el presidente del GAD Parroquial, 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 de construcciones.

**8.2.1.4 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.

**8.2.1.5 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, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

**8.2.1.6 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.

**8.2.1.7.- De las 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 podría tener, en cada caso.

## **8.2.2 Urbanizaciones o fraccionamientos sin autorización municipal en protección ecológica**

**8.2.2.1 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 Pastaza iniciará 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.

**8.2.2.2 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 Dirección Avalúos y Catastros. El Comisario de Construcciones además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la clausura de las obras.

**8.2.2.3 Urbanizaciones 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 Dirección de avalúos y catastros. El Comisario de construcciones, además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

**8.2.2.4 Urbanizaciones o 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 cuentan 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 de Construcciones, 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 Dirección avalúos y catastros.

El Comisario además ordenará inmediatamente, como medida cautela, la suspensión de las obras.

**8.2.2.5 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 Dirección de Avalúos y Catastros. El Comisario de Construcciones dispondrá la suspensión de las obras.

**8.2.2.6 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.

**8.2.2.7 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 Dirección de avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

### **8.2.3 Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación. –**

**8.2.3.1 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 fondo de garantía que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos.

Además, el comisario de construcciones ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 60 días Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción se ordenará la demolición.

Además, el comisario de construcciones ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 60 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.

**8.2.3.2 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 fondo de garantía que se debió entregar a favor de la Municipalidad.

Además, el comisario de construcciones 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.

**8.2.3.3 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 fondo de garantía;
- 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 fondo de garantía.
- 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 fondo de garantía 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 fondo de garantía 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 fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente; por la Comisaria 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 fondo de garantía 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 fondo de garantías.
- 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 fondo de garantías 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 fondo de garantía 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 fondo de garantía 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 fondo de garantía 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 fondo de garantía 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;
- n) 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 fondo de garantía, 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 fondo de garantía.
- 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 fondo de garantía y la demolición de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes;

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

**8.2.4.1 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.

**8.2.4.2 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.

**8.2.4.3 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 de construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remienden los daños ocasionados.

**8.2.4.4 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.

**8.2.4.5 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).

**8.2.4.6 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 de construcciones 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 fondo de garantía respectivo.

**8.2.4.7 Falta de letrero de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo.-** El constructor que no ubique 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 10% de un salario básico unificado vigente, el mismo que será sancionado por la comisaria de construcciones; 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.

**8.2.4.8 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%).

**8.2.4.9 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 de Construcciones 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 de Construcciones).
- d) Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes 1 SBU (Comisaria Municipal).

**8.2.4.11 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.

**8.2.4.12 Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones.-** La Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones 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.

**8.2.4.13 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.

## **8.2.5 Inicio de Procedimiento**

**8.2.5.1 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 de construcciones 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 de construcciones solicitará 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 continuar persistiendo la infracción con la construcción clandestina y no respetan la paralización temporal impuesta conforme lo indica el Art. 397 del COOTAD literal f) el comisario de construcciones en coordinación con la comisaria municipal dispondrán que se realice la incautación de las herramientas en la construcción, misma que se hará constar en actas las herramientas incautadas quien se mantendrá bajo custodia de la Policía Municipal, y serán devueltas al responsable de la construcción una vez que obtenga los permisos correspondientes. En caso de no obtener los permisos correspondiente las herramientas serán, devueltas mediante acta de entrega y recepción al responsable de la construcción en el plazo de 30 días.

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.

**8.2.5.2 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.

**8.2.5.3 De persistir la infracción.-** De acuerdo al presente capítulo, en el tiempo que el Comisario de Construcciones 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 de Construcciones 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.

**8.2.5.4 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.

**8.2.5.5 Persistencia de la infracción.-** De persistir la infracción en el tiempo que el Comisario de Construcciones 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.

## **8.3 DEL CONTROL TERRITORIAL**

### **8.3.1 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 Pastaza 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).

**8.3.1.1 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.

**8.3.1.2 Modalidades y momentos de los controles obligatorios.-** Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad

**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.

**8.3.1.3 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.

#### 8.3.1.4 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.

Para el efecto, el comisario de construcción atenderá lo dispuesto en lo dispuesto en el presente código.

### 8.3.2 Supervisión técnica del control territorial

**8.3.2.1 Supervisión técnica del control territorial.**- El proceso de supervisión técnica de control territorial será realizado por la comisaría de construcción 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 territorial de la Municipalidad o contratando servicios especializados.
- Realizar controles especiales;
- Reportar trimestralmente los resultados de su gestión al Alcalde.

**8.3.2.2 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 peticionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

**8.3.2.3 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.

**8.3.2.3.1 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 de construcciones 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.

**8.3.2.3.2 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 de construcciones, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior
- Por orden del comisario de construcciones, 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.

## TÍTULO NOVENO: DE LOS PROCEDIMIENTOS

### 9.1 GENERALIDADES

#### 9.1.1 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.

#### 9.1.2 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; 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 Territorial; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en el presente Código y en el Código de la construcción del Ecuador.

##### 9.1.2.1 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; 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.

### 9.1.3 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.

## 9.2. DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

### 9.2.1 De los informes

9.2.1.1 **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.

9.2.1.2 **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.

### 9.2.2 De los Certificados e Informes

9.2.2.1 **Certificaciones.** 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. Comprobante de pago de un valor equivalente al uno por ciento del salario básico unificado (SBU).

9.2.2.2 **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 georeferenciada 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:
  - Fraccionamientos agrícolas,
  - Fraccionamiento rural,
  - Fraccionamiento urbano,
  - 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 de Pago del Impuesto predial del Año vigente.**

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).

**9.2.2.3 Certificado de uso conforme.** - Para el uso de un predio, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en los planos de zonificación de uso y ocupación del suelo, el Departamento de Planificación otorgará el certificado de uso conforme, de acuerdo al Cuadro de Usos de Suelo, que se encuentran especificados en el Título 5 del presente código.

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 Certificado de Uso Conforme 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, el Director de Planificación Territorial extenderá un Certificado de Uso condicional con un plazo de validez, dentro del cual deberá obtenerse el Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente;
  - 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) Certificado de Uso Conforme para edificación ya existente con fines comerciales:

- Solicitud del certificado de uso conforme para edificación con fines comerciales;
  - 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, el Director de Planificación Territorial extenderá un Certificado de Uso condicional con un plazo de seis meses de validez, dentro del cual deberá obtenerse el Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente;
- Firma del propietario;
- Pago del impuesto predial del año en curso;
- Carpeta color verde.

b1) 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 a 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 Karaokes 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.

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

Todos estos documentos deben presentarse en una carpeta de color celeste.

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

**Definición de 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 código y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

#### 9.3.1 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.

##### 9.3.1.1 Requisitos para el Informe de aprobación del anteproyecto.-

- a) Carpeta de color amarillo
- b) Certificado de normas particulares para edificación,

- c) Anteproyecto arquitectónico que incluya: un juego de planos en el que se deberá identificar todas sus cotas, considerando las condicionantes del terreno y los colindantes, especialmente en zonas con portales.
- d) Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros) deberá presentar el informe de factibilidad ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente que determinará si debe realizar estudio de impacto ambiental o ficha ambiental.
- e) En caso de construcciones de beneficio social, entidades públicas y privadas, deberán cumplir las normas INEN sobre discapacidad

Este informe tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

Una vez aprobado el anteproyecto, puede presentar los definitivos con 3 copias además del anteproyecto aprobado.

#### 9.3.1.2 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 la Patente Municipal del profesional responsable;
- Tres juegos de planos arquitectónicos y estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este código y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- CD que contenga los planos arquitectónicos;
- **Copia del planimétrico aprobado.**
- **Carta de pago de impuesto predial vigente.**
- 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 de EMAPAST- EP 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 dos años contados a partir de la fecha de su aprobación.

**9.3.1.2.1 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 código 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 Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Municipal;**

**9.3.1.3 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;
- Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- Formulario del INEC
- Certificado de inscripción patronal;
- Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
- Memoria técnica gráfica
- CD que contenga planos estructurales y memoria técnica gráfica;
- Comprobante de depósito de la garantía de fiel cumplimiento de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADMP, equivalente al cuadro del Art. 377 *Garantía para edificaciones*; del monto total de la obra o etapa a edificarse.

La vigencia del permiso de construcción será de dos años contados a partir de la fecha de su aprobación.

**9.3.1.3.1 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 9.7.1.1 *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.

**9.3.1.4 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.

**9.3.1.5 Modificaciones menores al 20%.-** *Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual requerirá presentar planos arquitectónico modificatorios.*

### **9.3.2 Del permiso de habitabilidad**

**9.3.2.1 Permiso de habitabilidad.-** Es la autorización que concede la Dirección de Avalúos y Catastros para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

La Dirección 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.

**9.3.2.2 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: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

### **9.3.3 Trabajos varios**

**9.3.3.1 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 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.

**9.3.3.2 Requisitos.-** Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Escritura de la propiedad del inmueble debidamente registrada;

- Certificado de EMAPAST-EP que no existe afectación de paso de tubería, en caso de edificaciones nuevas o cambio de suelo, excavaciones y rellenos.
- **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;
- Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H.);
- Carpeta de cartón color verde
- **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**

#### 9.3.3.3 Requisitos para Instalación de Medidores;

- a) Formulario de Solicitud de varios trabajos;
- b) Copia de la escritura debidamente registrada;
- c) **Carta de pago de impuesto predial vigente;**
- d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- e) Una carpeta color verde;
- f) Tiempo de entrega 4 días laborables.
- g) **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**

#### 9.3.3.4 Requisitos para cerramientos

- a) **Copia del planimétrico aprobado;**
- b) **Carta de pago de impuesto predial vigente;**
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento;
- e) Tiempo de entrega 4 días laborables.
- f) Carpeta de cartón color verde
- g) **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**

#### 9.3.4 Requisitos para Compra / venta Urbana y Rural, replanteos.

- Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario para levantamiento planimétrico;
- b) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c) 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.
- d) **Ubicación a escala y georeferenciada en base al marco geodésico vigente para la zona, utilizando la red local, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana y 1:5000 en el área rural, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices de la parcela;**
- e) **Terreno debidamente mojoneado.**
- f) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;
- g) Última carta de pago predial;
- h) **Certificado de no adeudar al municipio del predio transferido por clave catastral;**
- i) **Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor o copia del planimétrico anterior aprobado;**
- j) Copia de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor actualizadas;
- k) CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;

- l) Una carpeta de color rojo,
- m) Tiempo de entrega 4 días laborables para tramites individuales.
- n) Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.

**9.3.4.1 Requisitos para Compra/Venta de alícuotas.** Requerirá presentar los siguientes requisitos:

- a) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- b) Formulario para levantamiento planimétrico;
- c) 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.
- d) Una carpeta de color amarillo,
- e) Tiempo de entrega 4 días laborables.
- f) **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**

**9.3.4.2 Procedimiento para aprobación de los trámites de transferencia de dominio.-**

**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.

**4.3.4.3 Requisitos para Replanteos en el área urbana y rural:**

- a) Formulario para levantamiento planimétrico y/o replanteo;
- b) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c) 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.
- d) **Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas en base al marco geodésico vigente para zonas utilizando la red local, 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 Puyo y/o en las cabeceras parroquiales;**
- e) Copia del certificado del registro de la propiedad actualizado;
- f) Carta de pago del impuesto predial vigente;
- g) Copia de la escritura debidamente registrada del propietario o copia del planimétrico anterior;
- h) CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
- i) Una carpeta de color amarillo,
- j) Tiempo de entrega 4 días laborables. (ARTICULACION CON INFORME TECNICO Nro. GADMP-2017-AACC-3834-M)
- k) **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**
- l) **Terreno debidamente mojoneado o con marcas fijas que identifiquen la linderación del lote.**

#### 4.3.5 Para afectaciones

##### 4.3.5.1 Requisitos para Afectación:

- Formulario de Afectación;
- Certificado de No adeudar al Municipio;
- **Planimétrico anterior;**
- Carpeta de color verde;
- Tiempo de entrega 3 días laborables.
- **Presentación de la copia de la factura por prestación de servicios profesionales del trabajo realizado.**

#### 4.3.6 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

#### 9.4 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.

##### 9.4.1 Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. -

Deben presentar al Departamento de Planificación Territorial 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) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- c) Última carta de pago impuesto predial;
- d) Copia de cédula y papeleta de votación del propietario;
- e) Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes de aprobación;

- f) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- h) Carta de pago impuesto predial vigente;**
- i) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- j) 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 o local; 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.
- k) Dos CD de los planos en formato DWG y con el cuadro de alícuotas en Excel;
- l) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.
- m) Informe de los departamentos de EMAPAST, Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- n) En caso de construcciones antiguas, se deberá contar con un informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un ingeniero civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra;
- o) 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.

#### 9.4.2 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.

**9.4.2.1 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.

**9.4.2.2 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.

**9.4.2.3 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; e,
- 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 el numeral 9.3.3.1 de este código.

## 9.5 APROBACIÓN DE PLANOS PARA DECLARATORIA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### 9.5.1 Definición

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.

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

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

- p) 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.
- q) Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
- r) Última carta de pago impuesto predial;
- s) Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes de aprobación;
- t) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- u) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- v) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
- w) 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.
- x) Dos CD de los planos en formato DWG y con el cuadro de alícuotas en Excel;
- y) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.
- z) Informe de los departamentos de EMAPAST, Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- aa) 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.

### 9.5.3 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.

## 9.6 DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN

### 9.6.1 Aprobación de urbanizaciones

**9.6.1.1 Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones.** - El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco 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.

**9.6.1.2 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 del impuesto predial vigente;**
- e) Carpeta de cartón color azul.

**9.6.1.3 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) Copia de la Patente 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 del impuesto predial vigente;**
- g) Informe preliminar de la urbanización emitido por el Dpto. de Planificación Territorial;
- 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 (EMAPAST), 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 de la empresa EMAPAST, 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.

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.

9.6.1.4 Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo: el propietario o el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Director de Planificación con memoria índice;
  - Copia de la Patente Municipal del profesional responsable;
  - **Carta de pago del impuesto predial vigente;**
  - Última carta de pago impuesto predial;
  - Certificado del registro de la propiedad;
  - Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
  - 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.
  - 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 mojoneado y por lo menos puntos de control sobre bases fijas ajustado a la red geodésica a nivel nacional vigente;**
    - **Informe Técnico de constatación y validación del amojonamiento, cabida del proyecto a presentarse otorgado por la Dirección de Avalúos y Catastros.**
    - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
    - División en lotes producto del diseño urbano.
    - 4 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.
- o) 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;

- p) Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- q) 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 Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el proyecto de urbanización en formato Autocad y copia del plano aprobado.

**9.6.1.5 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>.

**9.6.1.6 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.

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: continua con retiro frontal (3m.), posterior (3). Implantación continua, sobre línea de fábrica, debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones (91 m<sup>2</sup>.).

- **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
- **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 Pastaza)

**9.6.1.6.1 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 Territorial 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.

**9.6.1.6.2 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 la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPAST);
- **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.

**9.6.1.7 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.

**9.6.1.8 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.

**9.6.1.8.1 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.

**9.6.1.9 Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.**-La Municipalidad de Pastaza, 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 Pastaza 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.

**9.6.1.10 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 fueren negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones.

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

### 9.7.1 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) Copia de la Patente 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 Puyo 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 (EMAPAST), 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 de la empresa EMAPAST, 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) 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.

### 9.7.2 Procedimientos para la aprobación de fraccionamientos agrícolas

**9.7.2.1 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) Copia de la Patente 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 Puyo 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) 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) Una carpeta de color amarillo,
- n) Tiempo de entrega 2 días laborables.**

**9.7.2.2 Tasas establecidas para revisión y verificación de levantamiento planimétrico.** - El 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 18 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 lo que se considerará la red geodésica implementada en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS).

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:

Cuadro 9.7.2.2: Tasas establecidas. -

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

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

**9.7.2.3 Del fondo recaudado.-** Este fondo se lo reinvertirá para la actualización del catastro cantonal, compra de equipos de georreferenciación, 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.

## 9.8 PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

### 9.8.1 Resolución administrativa para Propiedad Horizontal

1. El usuario deberá Ingresar al Dpto. de Planificación Territorial la documentación constante en el capítulo III del Título Noveno del presente código, 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.

### 9.8.2 Procedimientos para la resolución administrativa de urbanizaciones.-

- o El usuario deberá Ingresar al Dpto. de planificación Territorial 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.

**9.8.2.1 Prohibiciones.** - Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

#### **9.8.3 Protocolización de la resolución u ordenanza (en caso de 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 Territorial, 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 Departamento 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.

### **9.9 Otorgamiento del certificado de bienes y raíces**

El certificado de Bienes y Raíces puede ser otorgado por la Dirección de Avalúos y Catastros en los siguientes casos:

#### **9.9.1 Requisitos para Créditos Hipotecarios**

- Formulario de Bienes y Raíces
- Carta de pago del Impuesto predial del año vigente
- Tiempo de entrega una hora

#### **9.9.2 Requisito de No Poseer Bienes**

- Formulario de Bienes y Raíces
- Copia de la cédula ciudadanía
- Tiempo de entrega 1 hora

#### **9.9.3 Requisitos para Trámites Judiciales**

- Formulario de Bienes y Raíces

- Carta de pago del Impuesto predial del año vigente
- Copia de cédula ciudadanía
- Tiempo de entrega una hora

#### 9.9.4 Requisito para Ficha Catastral

- Carta del pago del impuesto predial del año vigente
- Tiempo de entrega una hora

#### 9.9.5 Requisito para Inscripción de Sentencia

- Solicita que se realice tramite de Replanteo en la Dirección de Planificación
- Luego receptar como trámite de compra y venta
- Tiempo de vigencia 5 días

#### 9.9.6 Requisito para Cambio de Jurisdicción

- Presentar la escritura
- Tiempo de entrega 1 hora

### 9.10 DE LAS GARANTÍAS

**9.10.1 Tipos de garantías.** - El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

#### 9.10.1.1 Garantía para edificaciones. -

- a) Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos y en construcciones menores a 50 m<sup>2</sup>.

El monto de garantía para las construcciones, será el resultado de multiplicar el área bruta de construcción total por el factor correspondiente, y por el valor del m<sup>2</sup> de construcción de edificaciones, establecido de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro 9.10.1.1: Cálculo de garantía

| Área Bruta de construcción en m <sup>2</sup> (rangos) |             | Factor para el cálculo del fondo de garantía de construcción |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| De                                                    | Hasta       |                                                              |
| 51                                                    | 120         | 3.0%                                                         |
| 121                                                   | 240         | 2.5%                                                         |
| 241                                                   | 600         | 2.0%                                                         |
| 601                                                   | En adelante | 1.8%                                                         |

El valor del metro cuadrado de construcción será determinado por el Departamento de Planificación, el mismo que será calculado en base a los precios de la cámara de construcción actualizada al año en curso, dicho informe deberá ser revisado una vez cada año, y será aprobado por el o la Directora Departamental.

- b) Garantías que pueden aceptarse para habilitación del suelo y edificación. - El GADMP aceptará como garantías pólizas de seguro, garantías bancarias o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la dirección Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

**9.10.1.2 Devolución de la Garantía.** - La garantía será devuelta por el GAD Municipal, una vez que el propietario o constructor, Urbanizador, haya obtenido el permiso de habitabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros.

- a) Requisitos para solicitar la devolución de garantía. - El Propietario o constructor debe ingresar en la Dirección de Avalúos y Catastros los siguientes documentos:
- Oficio dirigido al director(a) de Avalúos Y Catastros;
  - **Certificado de Habitabilidad;**
  - Copia del memorándum de garantía y del comprobante de depósito;
  - Copia del pago de predio actual;
  - **Copia del permiso de construcción y aprobación de planos (en casos especiales incluir el informe favorable de habitabilidad emitido por el Cuerpo de Bomberos para construcciones de mas de 400m2);**
  - Copia del Permiso de Construcción Anulado por Planificación (en caso de no haber realizado la construcción);

Tener la documentación aprobada por la Dirección de planificación en la construcción para la inspección. (planos y permisos)

- b) Sera considerada la solicitud de devolución de Garantía. -
- **Siempre y cuando se haya obtenido el certificado de habitabilidad, o se haya revocado el permiso de construcción; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construidos o colocados en sitio.**
  - **La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, en caso de no contar con red de alcantarillado deberá contar con una solución alternativa; en el área urbana no deberá haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para el área rural, al menos deberá contar con el tratamiento de aguas servidas.**
  - Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación de la Dirección de Planificación, de no poseer dicha autorización tendrán un plazo de 30 días a partir de la inspección realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía.
  - Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal para la sanción respectiva.
  - Si los retiros no son respetados conforme aprueba la Dirección de Planificación y no cuenta el propietario o constructor con una autorización para dichos cambios, se realizará el informe de ejecución de Garantía y se informará a la Dirección de Planificación, Comisaría de Construcciones, el incumplimiento de la normativa municipal, para la sanción respectiva.

- Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Dirección de Planificación.
- c) Realización del Informe de Devolución de Garantía. - Una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, y el otorgamiento del permiso de habitabilidad realizado por la Dirección de Avalúos y Catastro, se realizará el informe correspondiente con el cual el fondo de garantía será devuelto por el GADM Pastaza al depositante.
- d) **Fondos de garantía no retirados en la vigencia correspondiente.** - En caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, La Dirección Financiera solicitará al Departamento de planificación el informe del estado o vigencia de los permisos de construcción a expirarse, así como también se emitirá el criterio de ejecución de los fondos de garantía conforme al informe técnico Nro. Gadmp-2017-aacc-3747-m.

#### 9.10.1.3 Garantía para urbanizaciones

- a) **Garantía para urbanizaciones y fraccionamientos.** - Para fraccionamientos y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización a realizarse. La garantía será la prohibición de enajenar (hipoteca a favor del GADMP) los predios resultantes del fraccionamiento o urbanización, con un valor equivalente a la construcción de las obras de urbanización, el valor será calculado de acuerdo al avalúo catastral de la zona. Al estar ejecutado el 70 % de las mismas, se podrá alzar la hipoteca, siempre y cuando tenga el permiso de habitabilidad emitido por el Departamento de Planificación; el 30% quedará con prohibición de enajenar hasta que culmine la construcción del 100% de las obras, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. El Departamento de Planificación, Jurídico y Financiero, podrán emitir un informe para la liberación parcial de la garantía cuando el urbanizador haya culminado con un porcentaje de construcción de las infraestructuras que cubra mínimo dos manzanas, esta liberación será proporcional al porcentaje de avance de las obras ejecutadas, y los lotes liberados serán los beneficiados por la construcción de las mismas. Posteriormente será sometido a Consejo para su resolución. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de viviendas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.
- b) **Urbanizaciones construidas por etapas.** - En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.
- c) **Devolución de la garantía por obras de urbanización.** - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en el presente código.
- d) **Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.** - Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura

en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GADMP.

## 9.11 PRESENTACIÓN DE PLANOS

### 9.11.1 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.

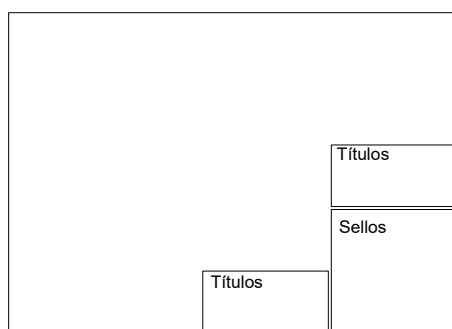
- a) **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.** - Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Cuadro del Art. 376: Formato y dimensión láminas de dibujo.

| Formato | Dimensiones (mm) |
|---------|------------------|
| A0      | 841,00 x 1189,00 |
| A1      | 594,00 x 841,00  |
| A2      | 420,00 x 594,00  |
| A3      | 297,00 x 420,00  |
| A4      | 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 conforme
- 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:

| Nº DE LOTE                | NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS | PORCENTAJE POR ACCIONISTA |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 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.

### 9.11.2 Contenido mínimo de los planos:

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

- 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 territorial;
  - 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:
- **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.

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

#### ***Cuadro de áreas***

| PISO  | NIVEL | USOS | UNIDADES | ÁREA ÚTIL (AU)<br>O COMPUTABLE | ÁREA NO COMPUTABLE<br>(ANC) |               | ÁREA BRUTA<br>TOTAL DE<br>CONSTRUCCIÓN<br>(AB) M2 |
|-------|-------|------|----------|--------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
|       |       |      |          |                                | Construida<br>m2            | Abierta<br>m2 |                                                   |
|       |       |      |          |                                |                             |               | AU+ANC=AB                                         |
|       |       |      |          |                                |                             |               |                                                   |
|       |       |      |          |                                |                             |               |                                                   |
|       |       |      |          |                                |                             |               |                                                   |
| TOTAL |       |      |          |                                |                             |               |                                                   |
|       |       |      |          |                                |                             |               | ÁREA DEL<br>TERRENO                               |
|       |       |      |          |                                |                             |               | COS                                               |
|       |       |      |          |                                |                             |               | COS TOTAL                                         |
|       |       |      |          |                                |                             |               | CLAVE<br>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 Pastaza, 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 Puyo 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 Territorial.
- 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 Pastaza; 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 Puyo 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 Territorial;
- 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.

ESCALAS.- La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

| TIPO DE DIBUJO                                        | ESCALAS                                             | LÁMINA TAMAÑO INEN (mm.)                    |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Planos de fraccionamiento urbano o rural > 9 lotes    | 1:2000<br>1:1000<br>1:500                           | A3 (297,00 x 420,00) - A1 (297,00 x 420,00) |
| Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes | 1:200<br>1:100                                      | A1(297,00 x 420,00)                         |
| Planos de detalle                                     | 1:50<br>1:20<br>1:10<br>1:5<br>1:1 (escala natural) | A1 (297,00 x 420,00)                        |
| Bosquejos, dibujos, preliminares, entre otros.        |                                                     | A4 (210,00 x 297,00)                        |

**9.11.2.1 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.

Cuadro 9.10.2.1: Costo de mapas para público en general

| Formato | Valor de Mapas a color (en porcentaje)        | Valor de Mapas en B/N (en porcentaje)         |
|---------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| A0      | 6.9% SBU vigente a la prestación del servicio | 1.4% SBU vigente a la prestación del servicio |
| A1      | 4.1% SBU vigente a la prestación del servicio | 1.0% SBU vigente a la prestación del servicio |
| A2      | 1.4% SBU vigente a la prestación del servicio | 0.9% SBU vigente a la prestación del servicio |
| A3      | 0.9% SBU vigente a la prestación del servicio | 0.7% SBU vigente a la prestación del servicio |
| A4      | 0.6% SBU vigente a la prestación del servicio | 0.5% SBU vigente a la prestación del servicio |

Cuadro 9.10.2.1.1

| Formato | Valor por duplicado de planos arquitectónicos, fraccionamientos o urbanizaciones aprobadas por el GAMP (en porcentaje) |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A0      | 1.7% SBU vigente a la prestación del servicio                                                                          |
| A1      | 1.1% SBU vigente a la prestación del servicio                                                                          |
| A2      | 1.0% SBU vigente a la prestación del servicio                                                                          |
| A3      | 0.9% SBU vigente a la prestación del servicio                                                                          |
| A4      | 0.6% SBU vigente a la prestación del servicio                                                                          |

## TÍTULO DÉCIMO: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN

### 10.1 DE LAS INICIATIVAS

Tendientes a la reformulación de las normas de este Código, 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 Puyo 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.

#### 10.1.1 De las modificaciones.-

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

**10.1.1.1 Reconsideración de la norma.-** Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

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 Territorial.

**10.1.1.2 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.

**10.1.1.3 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.

**10.1.1.4 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 Código, 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 este Código.

## 10.2 AUDIENCIA PÚBLICA

En los casos descritos en el numeral 10.1.1.2 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 y de los vecinos del barrio.

Con el resultado de esta Audiencia se elaborará un acta que será agregada a la propuesta.

### 10.2.1 Participación ciudadana conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana. -

**10.2.1.1 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.

**10.2.1.2 Sistema de participación ciudadana.-** El GADMP conformará un sistema de participación ciudadana, que se regulará por el acto normativo correspondiente, tendrá una estructura y denominación propias.

El sistema de participación ciudadana se constituirá para:

1. Deliberar sobre las prioridades de desarrollo en sus respectivas circunscripciones; así como, conocer y definir los objetivos de desarrollo territorial, líneas de acción y metas;
2. Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial; y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;

3. Elaborar presupuestos participativos;
4. Participar en la definición de políticas públicas;
5. Generar las condiciones y mecanismos de coordinación para el tratamiento de temas específicos que se relacionen con los objetivos de desarrollo territorial, a través de grupos de interés sectoriales o sociales que fueren necesarios para la formulación y gestión del plan, quienes se reunirán tantas veces como sea necesario. Los grupos de interés conformados prepararán insumos debidamente documentados que servirán para la formulación del plan;
6. Fortalecer la democracia local con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social;
7. Promover la participación e involucramiento de la ciudadanía en las decisiones que tienen que ver con e
8. l desarrollo de los niveles territoriales; e,
9. Impulsar mecanismos de formación ciudadana para la ciudadanía activa.

El sistema de participación estará integrado por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad de su ámbito territorial.

La máxima instancia de decisión del sistema de participación será convocada a asamblea al menos dos veces por año a través del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado.

El sistema de participación ciudadana designará a los representantes de la ciudadanía a los consejos de planificación del desarrollo correspondientes.

**10.2.1.3 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.

Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley.

**10.2.1.3.1 Funciones.** - Serán funciones de los consejos barriales y parroquiales urbanos las siguientes:

- a) Representar a la ciudadanía del barrio o parroquia urbana y a las diversas formas de organización social existentes en el espacio territorial;
- b) Velar por la garantía y el ejercicio de los derechos ciudadanos;
- c) Ejercer el control social sobre los servicios y obras públicas;
- d) Apoyar a programas y proyectos de desarrollo social, económico y urbanístico a implementarse en beneficio de sus habitantes;
- e) Participar en los espacios y procesos de elaboración de los planes de desarrollo, operativos anuales y del presupuesto de la jurisdicción cantonal;

- f) Promover la integración y participación de todos los pobladores y pobladoras del barrio;
- g) Promover la capacitación y formación de las y los pobladores del sector para que actúen en las instancias de participación; y,
- h) Ejercer los demás derechos políticos y ciudadanos reconocidos en la Constitución.

**10.2.1.3.2 De los colindantes al límite urbano de la ciudad de Puyo.-** Los ciudadanos/os ubicados en la periferia inmediata al área urbana de la ciudad de Puyo, formarán parte del espacio de participación ciudadana del barrio frentista del que corresponda.

**10.2.1.4 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.

**10.2.1.5 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.

**10.2.1.6 Silla vacía.-** En las sesiones de los gobiernos autónomos descentralizados son públicas y en ellas habrá una silla vacía que será ocupada por un representante de la ciudadanía en función de los temas a tratarse, con el propósito de participar en el debate y en la toma de decisiones en asuntos de interés general. Las personas que participen con voto serán responsables administrativa, civil y penalmente.

El ejercicio de este mecanismo de participación se regirá por la ley y las normas establecidas por el GADMP.

**10.2.1.6.1 Incumplimiento de la Silla vacía.-** El incumplimiento de estas disposiciones relativas a la participación ciudadana por parte de las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados, generará responsabilidades y sanciones de carácter político y administrativo, incluyendo la remoción del cargo para los funcionarios responsables de la omisión y podrá ser causal de revocatoria del mandato para la autoridad respectiva, conforme a la ley.

**10.2.1.7 Participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto de presupuesto.-** El anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que el GADMP establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local.

**10.2.1.8 Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.-** Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

### 10.2.2 Del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza (GADMP):

10.2.2.1 De la Conformación.- El Consejo de Planificación se constituirá y organizará mediante acto normativo del GADMP; y, estará integrado por:

- 1) La Alcaldesa o Alcalde, quien convocará al Consejo de Planificación Cantonal, lo presidirá y tendrá voto dirimente;
- 2) Un representante del Concejo Municipal, elegido de entre sus miembros;
- 3) La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por el Alcalde o Alcaldesa;
- 4) Tres representantes delegados por las instancias de participación con sus respectivos suplentes, designados de la siguiente manera:
  - a) Un representante designado de entre los presidentes barriales de la ciudad de Puyo;
  - b) Un representante de la instancia de Participación del sector rural, el mismo que podrá ser miembro de los Consejos de Planificación Parroquial rural; y,
  - c) Un representante de las nacionalidades indígenas asentadas en la jurisdicción territorial del cantón Pastaza (Achuar, Shuar, Shiwiar, Andoa, Sápara o Kichwa);
- 5) Un representante del nivel de gobierno parroquial rural, designado por todos los presidentes parroquiales del cantón Pastaza.

10.2.2.2 Funciones.- Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón Pastaza; y,
6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS:**

**PRIMERA:** Deróguese el Código de Regulación Urbana de la ciudad de Puyo y Territorio Cantonal para el Período 2015 – 2025 y todas sus reformas.

Segunda: Derogase todas las ordenanzas y resoluciones que se opongan a la presente ordenanza.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA:** En todo lo no establecido en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y Código Orgánico General de Procesos COGEP.

**SEGUNDA:** Los proyectos de urbanización que tengan aprobado el anteproyecto antes del 14 de marzo del 2016, fecha en que se publicó la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, podrán continuar con el procedimiento, todos los demás procesos de urbanización quedan suspendidos hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza implemente el Plan de Uso y Gestión del Suelo requerido por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Dado en .....

.

