



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establecen como deberes primordiales del estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

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

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

**Que**, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;



**Que**, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que**, el artículo 85 de la Constitución de la República establece: “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad. 2. Sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto. 3. El Estado garantizará la distribución equitativa y solidaria del presupuesto para la ejecución de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos. En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”;

**Que**, el artículo 95 de la Constitución establece que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

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



**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República establece que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

**Que**, el artículo 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 numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República, dispone que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

**Que**, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

**Que**, el artículo 264 numerales 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 la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el numeral 6 del artículo 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 artículo 278 de la Constitución de la República, dispone que, para la consecución del buen vivir, a las personas y a las colectividades, y sus diversas formas organizativas, les corresponde: 1. Participar en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo nacional y local, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todos sus niveles. 2. Producir, intercambiar y consumir bienes y servicios con responsabilidad social y ambiental;



**Que**, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

**Que**, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**Que**, el artículo 415 de la Carta Fundamental 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 permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento



de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos;

**Que**, el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Complementariedad como la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

**Que**, el literal a) del artículo 32 del COOTAD señala que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, planificar, con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo regional y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**Que**, el literal a) del artículo 42 del COOTAD determina que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado provincial, el planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, en el ámbito de sus competencias, de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**Que**, el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;



**Que**, el literal a) del artículo 55 del COOTAD señala que son competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “ Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;

**Que**, el literal a) del artículo 65 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

**Que**, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;

**Que**, el artículo 295 del COOTAD dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. (...)”;

**Que**, entre otras funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, previstas en el artículo 54 del COOTAD, constan: a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la relación del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; c) “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de



conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; y, “k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales”;

**Que**, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que son competencias del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...); y, “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)”;

**Que**, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, asigna al gobierno central "la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias exclusivas definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la Constitución de la República, así como la definición de la política de hábitat y vivienda, del sistema nacional de áreas patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que se determinen en la Ley. Para este efecto, se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias;

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

**Que**, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que 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 cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial”;

**Que**, en los artículos 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio, para lo cual se deben observar determinados contenidos mínimos;

**Que**, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone lo siguiente: “*Contenidos mínimos de los planes de desarrollo.*- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente: a. Diagnóstico.- Para la elaboración del diagnóstico, los gobiernos autónomos descentralizados deberán observar, por lo menos, contenidos que describan las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual; b. Propuesta.- Para la elaboración de la propuesta, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán en cuenta la visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y, c. Modelo de gestión.- Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados





y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. Los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados considerarán los objetivos de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno.”

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

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial el uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural "promueven el desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...";

**Que**, el Artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala como referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo al suelo, la vivienda digna y adecuada. El hábitat seguro y saludable, la participación ciudadana y el desarrollo integral del ser humano;



**Que**, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece un glosario de términos que van a ser aplicables a la presente Ordenanza;

**Que**, el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; a) la equidad territorial y justicia social en tanto a garantías de la igualdad de oportunidades para aprovechar los beneficios del desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos; b) la coherencia con las realidades culturales, económicas y ambientales, propias de cada territorio; c) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y la función social y ambiental de la propiedad; d) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, e) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, el Artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece "las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos a un hábitat seguro y saludable, b) el derecho a una vivienda adecuada y digna, c) el derecho a la ciudad, d) el derecho a la participación ciudadana; y e) el derecho a la propiedad en todas sus formas;

**Que**, el Artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección de patrimonio;

**Que**, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de



obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

**Que**, el artículo 22 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se refiere al uso general como aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario;

**Que**, los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo definen de forma general los componentes estructurantes y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, los artículos 48 y 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamientos territorial y establece a las unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 96 numeral 6 establece como una de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determinar los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento;

**Que**, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone "...El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el



levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas";

**Que**, el artículo 110 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que las sanciones que sean de competencia de la Superintendencia, serán resueltas por el órgano competente de la Superintendencia, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento a esta Ley, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;

**Que**, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone la expedición del reglamento a dicha Ley;

**Que**, para la presente Ordenanza aplican todos los artículos de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

**Que**, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala que: “es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada



por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión”;

**Que**, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: “Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico. Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional. No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales. La conservación y el uso de los ecosistemas frágiles y amenazados, serán regulados por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional. Se aplicarán programas de incentivos económicos para comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades que habitan en ecosistemas frágiles, impulsando su conservación y restauración. Los predios privados que no forman parte de la agricultura familiar campesina de subsistencia, ubicados en páramos deben contar con las autorizaciones ambientales respectivas. Las actividades agrarias que se ejecuten en predios ubicados en áreas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, deberán cumplir los lineamientos y la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional.

Está prohibido el cambio de uso de las tierras rurales destinadas a la conservación de recursos naturales renovables. La Autoridad Ambiental Nacional regulará y controlará el cumplimiento de estas políticas”;



**Que**, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, dispone que la participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria. El ejercicio de los derechos de participación ciudadana y organización social se regirá, además de los establecidos en la Constitución, por los siguientes principios: igualdad, interculturalidad, plurinacionalidad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, paridad de género, responsabilidad, corresponsabilidad, información y transparencia, pluralismo, y solidaridad;

**Que**, el artículo 56 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, indica que: “en cada nivel de gobierno, la ciudadanía podrá organizar una asamblea como espacio para la deliberación pública entre las ciudadanas y los ciudadanos, fortalecer sus capacidades colectivas de interlocución con las autoridades y, de esta forma, incidir de manera informada en el ciclo de las políticas públicas, la prestación de los servicios y, en general, la gestión de lo público. La asamblea podrá organizarse en varias representaciones del territorio, de acuerdo con la extensión o concentración poblacional”;

**Que**, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, establece las funciones de las asambleas locales, esto es: 1. Respetar los derechos y exigir su cumplimiento, particularmente, en lo que corresponde a los servicios públicos por pedido de la mayoría simple de sus integrantes en el ámbito de los territorios locales; 2. Proponer agendas de desarrollo, planes, programas y políticas públicas locales; 3. Promover la organización social y la formación de la ciudadanía en temas relacionados con la participación y el control social; 4. Organizar, de manera independiente, el ejercicio de rendición de cuentas al que estén obligadas las autoridades electas; 5. Propiciar el debate, la deliberación y concertación sobre asuntos de interés general, tanto en lo local como en lo nacional; y, 6. Ejecutar el correspondiente control social con sujeción a la ética y bajo el amparo de la Ley;

**Que**, el artículo 62 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, estipula que: “Los diferentes niveles de gobierno, las respectivas autoridades locales o el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social apoyarán a las asambleas locales para hacer efectivo un verdadero sistema de participación ciudadana”;

**Que**, el artículo 64 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, indica que en todos los niveles de gobierno existirán instancias de participación con la finalidad de:



1. Elaborar planes y políticas locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía; 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo; 3. Elaborar presupuestos participativos de los gobiernos autónomos descentralizados; 4. Fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social; y, 5. Promover la formación ciudadana e impulsar procesos de comunicación. La denominación de estas instancias se definirá en cada nivel de gobierno. Para el cumplimiento de estos fines, se implementará un conjunto articulado y continuo de mecanismos, procedimientos e instancias;

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación de los instrumentos de planificación del desarrollo con el ordenamiento territorial y de esta manera desarrollar los procedimientos para establecer los usos y gestión del suelo; y, los mecanismos de coordinación institucional necesarios entre las diferentes instituciones que tienen facultades en materia de ordenamiento territorial;

**Que**, el artículo 7 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone: “Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 3. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas”;



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

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en sus artículos 35 al 47, establece lineamientos, requisitos y procedimientos de aplicación y articulación desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo mediante Resolución Nro. 003-CTUGS-2019 establece la Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada mediante REGISTRO OFICIAL No. 87 de fecha 25 de noviembre de 2019;

**Que**, en el artículo 2 de la Resolución Nro. 002-CTUGS-2019, se establece el alcance de la presente resolución para todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados comprendidos en el artículo 238 de la Constitución y el artículo 28 del COOTAD;

**Que**, en el artículo 3 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, dispone que, en los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente:

1. Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado a la planificación para el desarrollo y el ordenamiento territorial;
2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos del Sistema Nacional





Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno;

3. Las resoluciones o acuerdos expedidos en el marco de sus competencias correspondientes, por el Consejo Nacional de Planificación, la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, entidades del Gobierno central relacionadas con ordenamiento territorial, , el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, el Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, el Comité Interinstitucional del Mar y el Consejo de Planificación y Desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda;

4. La articulación vertical entre diferentes niveles de gobierno y la coordinación horizontal entre un mismo nivel de gobierno;

5. Las políticas públicas de protección de derechos formuladas en las Agendas Nacionales para la igualdad y por los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;

6. El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes; y

7. Directrices y orientaciones definidas en los instrumentos internacionales adoptados por el país, de ser el caso;

**Que**, en el artículo 4 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, señala que los gobiernos autónomos descentralizados deberán institucionalizar el proceso de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial. Para ello deberán ejecutar las siguientes acciones:

1. Designar el personal permanente para los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial;

2. Establecer instructivos metodológicos para la notificación, difusión, socialización, ajuste, discusión y aprobación del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

3. Actualizar y complementar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial en función de las directrices emitidas por el ente rector de ordenamiento territorial y considerando el plan de trabajo de las autoridades electas;



4. Alinear la programación y ejecución de sus recursos financieros a la gestión integral y consecución de objetivos y metas;
5. Implementar, fortalecer y mantener un sistema de seguimiento y evaluación permanente;
6. Fortalecer y consolidar los Sistemas de Información Local (SIL) en correspondencia con el Sistema Nacional de Información (SNI), excepto los gobiernos parroquiales rurales, quienes deberán apoyarse en los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, municipales y metropolitanos para alimentar y recabar información de los Sistemas de Información Local; y
7. En el caso de los GAD Municipales y/o Metropolitanos, como parte de sus Sistemas de Información Local, deberán mantener un Sistema de Información Geográfica Catastral Local (SIGCAL).

**Que**, en el artículo 5 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, establece que los gobiernos autónomos descentralizados deberán impulsar acciones con el fin de garantizar la participación ciudadana en los procesos de planificación y ordenamiento territorial. Estos mecanismos se implementarán y conformarán de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República y normativa legal vigente;

**Que**, en el artículo 6 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, señala que los gobiernos autónomos descentralizados deberán considerar el siguiente contenido en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: (i) Diagnóstico; (ii) Propuesta; y, (iii) Modelo de gestión. Sin perjuicio de estos contenidos, el punto de partida para la actualización de estos instrumentos será el análisis del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, así como de otros instrumentos relacionados que disponga el gobierno autónomo descentralizado, todo lo cual deberá ser socializado con los actores territoriales y la población en general;

**Que**, en el artículo 7 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, establece que los gobiernos autónomos descentralizados en el diagnóstico deberán desarrollar los siguientes contenidos:

- a) Diagnóstico estratégico. - debe establecer la situación actual del territorio, entendida como el nivel de desarrollo que se ha alcanzado en el ámbito social,



económico, ambiental e institucional, y su grado de sostenibilidad. Esta información constituye la base o soporte técnico para posteriormente tomar decisiones estratégicas de desarrollo. Se deberá considerar como punto de partida la información disponible en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente. Para el caso de los gobiernos municipales y metropolitanos, el diagnóstico estratégico orientará y servirá de base para la formulación y/o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo correspondiente.

b) Modelo territorial actual. - debe evidenciar las potencialidades y los problemas; y su relación sobre la red de asentamientos humanos caracterizados y la clasificación del suelo, zonas de importancia para la conservación, cuencas y microcuencas, zonas de riesgo y aquellas con amenazas climáticas, complementado por las relaciones multinivel y vinculaciones con los GAD circunvecinos, proyectos nacionales de carácter estratégico (en caso de existir), así como las redes de infraestructura logística, transporte, movilidad, accesibilidad, energía, telecomunicaciones, áreas de explotación de recursos naturales, entre otros elementos importantes que fueron identificados en el diagnóstico estratégico y que varían según el nivel de gobierno y sus competencias. Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, tomarán como base el diagnóstico de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, así como de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provincial y cantonal vigentes, relacionados con su respectiva jurisdicción. Además, podrán recabar información de los Sistemas de Información Local del nivel municipal, metropolitano y/o provincial correspondiente de su circunscripción u otras fuentes de información, y podrán, en el ámbito de su territorio y competencias, ampliar el detalle de dicha información;

**Que**, en el artículo 8 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, dispone que la propuesta se organizará en base a elementos estratégicos y al modelo territorial deseado, de la siguiente manera:

a) Decisiones Estratégicas de desarrollo. - constituyen el conjunto de acciones que el gobierno autónomo descentralizado va a plantearse para fomentar potencialidades y resolver problemas, definidos en un esquema organizado de planificación estratégica, considerando visión, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, metas e indicadores, relación con el plan de trabajo de las autoridades electas, así como programas y proyectos que deben ser ejecutados desde el ámbito de sus competencias y aquellos que requieren ser ejecutados por otros niveles de gobierno. En ambos casos,



definirá estrategias de articulación concretas para garantizar su implementación y que formarán parte del modelo de gestión;

b) Modelo territorial deseado. - construido a partir de los ajustes que se requieran proponer en el modelo territorial actual identificado en el diagnóstico, y considerando el contenido estratégico definido en el literal (a) del presente artículo. El modelo territorial deseado en el caso de los municipios y distritos metropolitanos orientará la formulación y contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. El modelo territorial deseado de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales deberá observar obligatoriamente lo definido en el modelo territorial deseado de los municipios y distritos metropolitanos que la conforman en función del modelo económico productivo, de infraestructura, logística, telecomunicaciones, transporte y movilidad de la provincia. La propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, se basará en lo definido por el municipio, o distrito metropolitano y por la provincia en su propuesta, y establecerán, los demás elementos descritos en el presente artículo, en el ámbito de sus competencias;

**Que**, en el artículo 9 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, señala que el modelo de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados contendrá lo siguiente:

a) Estrategia de articulación y coordinación para la implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Se debe incorporar estrategias para la implementación de los programas y proyectos del ámbito de su competencia; los aspectos normativos o regulatorios y organizacionales específicos para la implementación del plan; y aquellas alianzas, mancomunidades, consorcios, convenios u otras modalidades necesarias para coordinación, articulación y ejecución de líneas programáticas que no son de su competencia. Cada gobierno autónomo descentralizado, a excepción de los gobiernos parroquiales rurales, deberán mantener en línea un registro actualizado de la normativa local vigente, como parte del Sistema de Información Local;

b) Estrategia de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Se deberá incorporar estrategias para verificar la implementación, avance y resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, acorde



con los lineamientos y directrices para el seguimiento y evaluación de estos instrumentos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación;

c) Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación. - Se deberá incorporar estrategias vinculadas con la Gestión del Riesgo de Desastres para orientar la reducción y/ o mitigación de riesgos existentes y la prevención de futuros riesgos. Por tanto, la Gestión del Riesgo de Desastres se debe considerar como un eje transversal e inherente a la planificación ya los procesos de desarrollo; y

d) Estrategia de promoción y difusión del PDOT. - El GAD debe establecer instructivos metodológicos para la notificación, difusión, socialización, ajuste, discusión de los objetivos y resultados del proceso a la población, para garantizar su participación y apropiación.

**Que**, en el artículo 10 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, establece que para gestionar la articulación multinivel en el proceso de planificación y ordenamiento territorial, se conformarán o fortalecerán mecanismos de articulación, de acuerdo con lo establecido en la legislación y mediante el procedimiento que establezca la entidad rectora del ordenamiento territorial, estos espacios deben ser fortalecidos para el seguimiento y evaluación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como para gestionar los programas y proyectos en el territorio, que deberán ser articuladas con otros niveles de gobierno;

**Que**, en el artículo 11 de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, establece que, para promover la articulación y coherencia entre los PDOT de varios niveles de gobierno, se deberá analizar las potencialidades y los conflictos identificados en el diagnóstico estratégico y modelo territorial actual, y construir conjuntamente las decisiones estratégicas y los modelos territoriales deseados que forman parte de la propuesta del Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

**Que**, la disposición general segunda de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, establece que los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo;



**Que**, la disposición general séptima de la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, dispone que, para el proceso de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán tomar en consideración la Guía para la Formulación/Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) según el nivel que corresponda, emitidos por el ente rector de ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto;

**Que**, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo mediante Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 establece la Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de fecha 28 de febrero de 2020; vigente sin perjuicio de su Publicación en el Registro Oficial.

**Que**, en el artículo 9 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que en los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial: a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado; b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático); c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda. d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda; f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos; g) La articulación obligatoria con la



política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT; h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos; i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y, j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS;

**Que**, en el artículo 10 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que: Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros. En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000. En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000. Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio;

**Que**, en el artículo 11 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, indica que la estructura para formular el PUGS es: a) Componente Estructurante, b) Componente Urbanístico, c) Planes Urbanísticos Complementarios;

**Que**, en el artículo 12 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, estipula que tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico de los PUGS complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus



sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica;

**Que**, en el artículo 13 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que se deben contemplar dos enfoques: el enfoque cantonal integral urbano-rural; y el enfoque de los asentamientos humanos;

**Que**, en el artículo 14 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, establece que además de tomar como base el diagnóstico estratégico del PDOT, para este enfoque al menos se deberá contar con la siguiente información de partida: División política-administrativa, Asentamientos humanos, Asentamientos humanos de hecho, Red Vial, Amenazas y riesgos de origen natural – Antrópico, Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Uso del suelo, Capacidad de uso del suelo (Clases agrológicas – uso potencial), Sistema Hidrográfico, Equipamiento Social y de Seguridad, Infraestructura Productiva, Población y Vivienda, y Territorio de las Comunidades, Pueblos y Nacionalidades;

**Que**, en el artículo 15 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, indica que el detalle de la información a utilizar en el enfoque cantonal integral deberá ser máximo a 1:50.000;

**Que**, en el artículo 16 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señal que para el enfoque de los asentamientos humanos, al menos se deberá contar con la siguiente información de partida: Catastro Urbano y Rural, Límites urbanos/trama urbana, Red Vial, Gestión de Riesgos, Uso del suelo, Sistemas públicos de soporte: cobertura de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, disposición de residuos sólidos), Equipamiento Social (salud, seguridad, educación, áreas verdes, parques y plazas), Patrimonio Arquitectónico y Cultural, y Población y Vivienda;

**Que**, en el artículo 17 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, determina que “Con excepción de la información de riesgos naturales, antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas, el detalle de la información a utilizar en el enfoque de los asentamientos humanos deberá ser máximo a 1:5.000”;

**Que**, en el artículo 18 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que los contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del





Suelo son: a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales; b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural); c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT; d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte; e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas; f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios; g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano; h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y, i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada;

**Que**, en el artículo 19 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, estable que el componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos. La clasificación del suelo será independiente a la división político administrativa del cantón;

**Que**, en el artículo 20 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, establece los criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales que son: a) Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;

b) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;

c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura



existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;

d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;

e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;

f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;

g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);

h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable;

i) Topografía y sistemas hídricos;

j) Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;

k) Amanzamiento, estructura vial regular;

l) Áreas de asentamientos humanos de hecho;

m) Áreas industriales;

n) Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,

o) Lineamientos de los planes territoriales diferenciados. En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).

**Que**, en el artículo 21 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que una vez definidos los límites urbanos con la correspondiente clasificación del suelo, el componente estructurante deberá subclasificar el suelo de la jurisdicción pertinente.



Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente. La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación;

**Que**, en el artículo 22 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, indica que se deberá realizar bajo dos enfoques: en primer lugar, la subclasificación del suelo rural a partir de la información de partida requerida en el enfoque cantonal integral, y posteriormente la subclasificación del suelo urbano a partir de la información de partida requerida para el enfoque de los asentamientos humanos, en ambos casos debe prevalecer la prevención del riesgo de desastres;

**Que**, en el artículo 23 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que se deberán definir cada una de las áreas correspondientes a la subclasificación del suelo pertinente, para lo cual se tomará como insumo la clasificación y sub clasificación del suelo definidas preliminarmente en el MTD del PDOT, mismas que se revisarán y ajustarán mediante la información detallada para los enfoques cantonal integral y urbano de los asentamientos humanos. Se deberán considerar los lineamientos que expidan los rectores de ambiente, del agro, agua y riesgos para definir las subclasificaciones del suelo correspondientes;

**Que**, en el artículo 24 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario. Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales. El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica;



**Que**, en el artículo 25 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, establece que para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios:

a) Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento;

b) La justificación de que el suelo urbano existente es insuficiente para acoger más urbanización debido a factores de consolidación, riesgos, conservación, entre otros:

b.1. Que el suelo urbano no utilizado no permita acoger el crecimiento poblacional proyectado.

b.2. La presencia de hacinamiento en las zonas consolidadas.

b.3. Presencia de zonas industriales de alto impacto que obliguen a no consolidar las zonas aledañas.

b.4. Una estructura predial deficiente que no permita una consolidación de áreas urbanas con buenas condiciones de habitabilidad.

c) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el PDOT;

d) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ambientalmente sensibles, a sistemas hídricos, áreas productivas, actividades extractivas, actividades industriales de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población;

e) La presencia de zonas de riesgo mitigable y no mitigable;

f) La topografía y sistemas hidrológicos;

g) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios; y



h) El suelo rural de expansión urbana deberá definirse en aquella zona que tenga mayor posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

**Que**, en el artículo 26 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que una vez definido el suelo rural de expansión urbana, al menos se deberán contemplar superficies de suelo para:

- a) Los nuevos asentamientos humanos y de actividades productivas cuya implantación se prevea en la planificación; y
- b) El establecimiento de las áreas para los sistemas públicos de soporte necesarios para el desarrollo de las previsiones poblacionales referidas en el artículo anterior.

**Que**, en el artículo 27 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que se formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT;

**Que**, en el artículo 28 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, indica que el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;



- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

**Que**, en el artículo 29 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, indica que los Polígonos de Intervención Territorial deberán formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios: Geomorfológico, Edificabilidad, Social (económica/cultural), Económico-productivo, Paisajística-ambiental, Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto, y Riesgos naturales y antrópicos. La escala de definición de los PIT corresponderá hasta 1: 5.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo urbana y hasta 1:50.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural. Los PIT se codificarán en función a la clasificación y subclasificación del suelo definida y un valor numérico incremental, dando como resultado un código único para cada PIT;



**Que**, en el artículo 30 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera: Suelo urbano consolidado, Suelo urbano no consolidado, Suelo urbano y rural de protección, Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo, y Suelo rural de expansión urbana. En el marco de sus competencias, los GAD municipales y metropolitanos podrán generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal o metropolitana responsable de la planificación y que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal o Metropolitano dentro de la expedición de la Ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte;

**Que**, en el artículo 31 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que de acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención;

**Que**, en el artículo 32 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, estipula que cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT. No se preverán usos específicos en excepciones puntuales que por las características propias del PIT sean justificadas técnicamente por el GAD municipal o metropolitano dentro del informe de factibilidad que realizará la dependencia municipal responsable de la planificación y que sustentará la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal o Metropolitano;

**Que**, en el artículo 33 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio, más la subclasificación dependerá de la realidad de cada cantón: a) Uso residencial, b) Uso comercial y de servicios, c) Uso mixto o múltiple, d) Uso industrial, e) Uso Equipamiento, f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, g) Uso Agropecuario, h) Uso Forestal,



i) Uso Acuícola, j) Uso de Protección Ecológica, k) Uso de Aprovechamiento Extractivo, l) Uso de protección de Riesgos;

**Que**, en el artículo 34 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido;

**Que**, en el artículo 35 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, estipula que cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT;

**Que**, en el artículo 36 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;





- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público. Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras. Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

**Que**, en el artículo 38 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso. Todos los talleres y reuniones de participación que se realicen con los actores al menos deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PUGS que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación. Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano;

**Que**, en el artículo 40 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar



al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente;

**Que**, en el artículo 41 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, señala que la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo. El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del PUGS, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación deberá actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica;

**Que**, en el artículo 42 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, establece que el Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, en el artículo 43 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dispone que para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal o Metropolitano, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir la documentación referente a las observaciones de los GAD a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las



parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía;

b) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación; y

c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS. Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal o Metropolitano deberá aprobar en una sola Ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Que**, en el párrafo final del artículo 43 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo que trata sobre la Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, se determina que: “Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal o Metropolitano deberá aprobar en una sola Ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo”;

**Que**, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, con fecha 12 de octubre de 2011 promulga la *"ORDENANZA CONSTITUTIVA DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN MEJÍA" – CONPLAME*;

**Que**, El artículo 7 de la Ordenanza Constitutiva del Consejo de Planificación del Cantón Mejía – CONPLAME, dispone: *“Las funciones del Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME) son las siguientes:*

- 1. Participar en el proceso de formulación de planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, previo que sean tratados en el seno del Concejo Municipal, como requisito indispensable para su aprobación;*
- 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 vigente;*



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 de los respectivos niveles de gobierno;*
6. *Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial; y,*
7. *Otras que se encuentren definidas en la Ley.”*

**Que,** El artículo 13 de la Ordenanza Constitutiva del Consejo de Planificación del Cantón Mejía – CONPLAME, establece: **“Del Equipo Técnico de Planificación.- El Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME), contará con el apoyo permanente de un equipo técnico que estará coordinado por la o el Director de Planificación y Desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, a través del cual se operativizarán sus funciones y actividades, para tales efectos tendrán las siguientes funciones:**

- a. *Analizar la propuesta del Plan de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial, para la consideración del Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME);*
- b. *Integrar y coordinar la planificación nacional con la planificación sectorial y territorial descentralizada;*
- c. *Propiciar la coherencia de las políticas nacionales, de sus mecanismos de implementación y de la inversión pública del gobierno nacional con el Plan del Buen Vivir;*



- d. *Brindar la asesoría técnica permanente y promover la capacitación de las entidades que conforman el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;*
- e. *Realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y sus instrumentos;*
- f. *Asegurar la articulación y complementariedad de la cooperación internacional no reembolsable al Plan Cantonal de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial con eficiencia y eficacia, promoviendo su territorialización;*
- g. *Dirigir el Sistema de Información Cantonal con el fin de integrar, compatibilizar y consolidar la información relacionada con el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;*
- h. *Asistir técnicamente los procesos de formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, cuando lo requieran los gobiernos de los diferentes niveles;*
- i. *Concertar metodologías para el desarrollo del ciclo general de la planificación nacional descentralizada; y,*
- j. *Las demás que determine la presente Ordenanza cantonal, la Presidencia o el Consejo de planificación.”*

**Que**, mediante ORDENANZA 001-2012 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, se promulga “**LA ORDENANZA DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARTICIPATIVA CIUDADANA, RENDICIÓN DE CUENTAS Y CONTROL SOCIAL DEL CANTÓN MEJÍA**”;

**Que**, el artículo 2 de La Ordenanza del Sistema de Gestión Participativa Ciudadana, Rendición de Cuentas y Control Social del Cantón Mejía dispone: “**De los fines de la Participación.- Las ciudadanas y ciudadanos tienen derecho a participar individual**



y colectivamente en forma protagónica en las decisiones del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía, conforme a la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y ésta Ordenanza, especialmente para lo siguiente:

- a) *Elaborar los planes de desarrollo local de los principales ejes de la acción municipal;*
- b) *Priorizar la inversión municipal, para lo cual definirá el orden de prioridades a las que la municipalidad le dará atención preferente;*
- c) *Elaborar presupuestos participativos, guardarán relación directa y obligatoria con el plan de desarrollo cantonal y con las prioridades de inversión previamente acordadas;*
- d) *Evaluar la gestión municipal que se efectuará mediante el control social y la rendición de cuentas públicas, especialmente sobre los logros alcanzados, las limitaciones o dificultades para el desarrollo y las metas que se persigan;*
- e) *Exigir la rendición de cuentas públicas de la gestión de las autoridades de elección popular y de los de libre nombramiento y remoción, con determinación de resultados e impactos logrados;*
- f) *Decidir en asuntos que generen dudas o controversias en los comités parroquiales de participación ciudadana o en mesas de concertación u otras formas de organización existentes; y,*
- g) *Promover la corresponsabilidad social en el ejercicio del poder público local, la concertación, coejecución e interacción Estado – sociedad.”*

**Que**, el artículo 13 de La Ordenanza del Sistema de Gestión Participativa Ciudadana, Rendición de Cuentas y Control Social del Cantón Mejía establece: “**Creación de la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana.-** Créase la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana del Cantón Mejía, con sede en la cabecera cantonal; podrá reunirse en cualquier parte de la circunscripción territorial del cantón, definido en la convocatoria; se reunirá ordinariamente en abril y octubre de cada año y extraordinariamente cuando su presidente la convoque”;

**Que**, el artículo 24 de La Ordenanza del Sistema de Gestión Participativa Ciudadana, Rendición de Cuentas y Control Social del Cantón Mejía estipula: “**Funciones de la Asamblea Cantonal.** - Además de las funciones establecidas en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, en el Código Orgánico de Organización



*Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Asamblea Cantonal, tendrá las siguientes funciones:*

- a) Ser el espacio de consulta y propuesta de políticas públicas cantonales; planes y programas cantonales; de control social y rendición de cuentas públicas; de consulta sobre propuestas normativas cantonales y de la proforma presupuestaria;*
- b) Respetar los derechos y exigir su cumplimiento particularmente, en lo que corresponde a los servicios públicos por pedido de las mayorías simple de sus integrantes;*
- c) Promover la organización social y la formación de la ciudadanía en temas relacionados con la participación y el control social;*
- d) Organizar de manera independiente, el ejercicio de rendición de cuentas al que están obligadas las autoridades electas;*
- e) Propiciar el debate, la deliberación y concertación sobre asuntos de interés general, tanto en lo local como en lo nacional; y,*
- f) Ejecutar el correspondiente control social con sujeción a la ética y bajo el amparo de la Ley.*

*Para cumplir sus funciones la Asamblea Cantonal de Mejía conocerá y propondrá, para someterlos a la aprobación definitiva del Concejo Municipal, entre otros, los siguientes aspectos:*

- 1) Las políticas locales y los programas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía;*
- 2) La proposición de nuevas Ordenanzas al Concejo Cantonal;*
- 3) El Plan Estratégico y sus reformas;*
- 4) Los lineamientos del Plan Operativo Anual Municipal, incluyendo las prioridades de inversión territorial y sectorial;*
- 5) El establecimiento de mecanismos de control social y evaluación de la gestión Municipal;*
- 6) El establecimiento de compromisos de gestión compartida entre el Gobierno Municipal y la población; y,*
- 7) Entre los temas de discusión están también aquellos de interés del Gobierno Municipal, que sean provinciales o nacionales.*

**Que,** mediante Resolución Nro. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía -CONPLAME-2021-014-R, de fecha 27 de agosto de 2021 el Consejo de Planificación del Cantón Mejía, en Sesión extraordinaria realizada el 26 de agosto



de 2021, por mayoría, Resolvió: Artículo 1.- Dejar sin efecto la resolución No. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CM-CONPLAME-2021-012-R de fecha 10 de mayo de 2021; Artículo 2.- Emitir RESOLUCIÓN FAVORABLE, al lineamiento estratégico establecido en la Actualización del PDOT y PUGS, contenido en el Proyecto de Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; Artículo 3.- Aprobar los informes técnico y jurídico de factibilidad de la Actualización del PDOT y PUGS del cantón Mejía 2019-2023; y Artículo 4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 41 y 43 inciso final de la resolución CTUGS-005-2020, de 28 de febrero de 2020, que señala “Que el PDOT y PUGS, deben ser aprobados en una sola Ordenanza”, remítase a través de Secretaria General el Proyecto Ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS a las Comisiones de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Legislación, Planificación y Presupuesto, dando cumplimiento al artículo 4 de la Resolución del Concejo Nro. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CM-SECGRAL-2021-0104-RC, de fecha 14 de abril de 2021, exhortando a que los informes respectivos sean presentados en un plazo de 5 días posterior a la notificación de la presente resolución;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

**ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y  
GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN MEJÍA.**

**LIBRO I  
PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**





## **CAPÍTULO I**

### **GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano, parroquia urbana y parroquias rurales y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a las realidades territoriales conforme a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Regular la ocupación del suelo, derecho, superficie, frecuencia de uso, capacidad habitacional, número de habitantes área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número de personas, condiciones socio económicas, culturales.

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Aprobar el Plan de Uso y Gestión de Suelo mismo que contempla la estructuración coordinada de la clasificación, usos, ocupación y edificabilidad del suelo, del territorio del Cantón Mejía.

**Artículo 2.- Ámbito.** - Las regulaciones de la presente Ordenanza son de aplicación obligatoria para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y para los administrados, en todo el territorio del Cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en rural.

## **CAPÍTULO II**

### **VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 3.- Articulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - Incorpórese a la presente Ordenanza, la Actualización al Plan de Desarrollo y



Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, contenido en el Anexo 1 que forma parte íntegra de la Ordenanza.

**Artículo 4.- Articulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - Incorpórese a la presente Ordenanza, el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, contenido en el Anexo 2, que forma parte íntegra de la Ordenanza.

**Artículo 5.- Naturaleza de los Planes.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, son una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación y desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad con:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda;
- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia de la Pandemia COVID19;
- e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda; entre otros;



- f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral de los territorios identificados en el PDOT;
- h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

**Artículo 6.- Finalidad de los Planes.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y seguro, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

**Artículo 7.- Cumplimiento normativo.** - Todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente, las edificaciones nuevas, remodelaciones, construcciones menores, fraccionamientos, así como toda actuación urbanística dentro de la circunscripción del Cantón Mejía se sujetarán a los preceptos técnicos definidos en el PUGS.



La Comisaría Municipal será la encargada de realizar las inspecciones y el control del cumplimiento previsto.

**Artículo 8.- Absolución de consultas y aclaraciones.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de la delegación del Alcalde o Alcaldesa, a la Dirección de Planificación Territorial, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 9.- Irretroactividad.** - La Ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

- a) Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.
- b) Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la Ordenanza y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
- c) Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la Ordenanza no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

**Artículo 10.- Casos no previstos.** - Los casos no previstos en la Ordenanza y sus anexos, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado debidamente motivado por la dirección de Planificación Territorial que fundamente con la normativa y técnicamente la situación encontrada.

## **LIBRO II**

### **RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA**

#### **TÍTULO I**

##### **OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN**



**Artículo 11.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el Régimen de Suelo del Cantón Mejía, normando dentro de su territorio cantonal, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, el ordenamiento, el uso, la ocupación, la gestión, y el control del uso del suelo.

**Artículo 12.- Aplicación e interpretación de normas. -**

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía no podrá negar la atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del Régimen del Suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Municipal interpretar el contenido de las normas del presente régimen, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial.
2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente régimen se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:
  - a. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
  - b. Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;
  - c. Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo; y,
  - d. Prevalecerá en todo momento el orden jerárquico de las normas.

**Artículo 13.- Facultad de resolución y consultas.** - Todos los asuntos relativos al fraccionamiento del suelo y edificación en el Cantón Mejía, que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas y aclaratorias sobre la aplicación de los mismos, serán resueltos de manera fundamentada y de forma técnica por la Dirección de Planificación Territorial.

En caso que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía requiera para resolución o absolución de consultas o requerimientos que estén dentro de su competencia, pero fuera de su conocimiento técnico; los funcionarios responsables del trámite o proceso en cuestión deberán solicitar asistencia y asesoría técnica a los entes rectores estatales de la materia de hábitat y vivienda y/o a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.



**Artículo 14.- Carácter no indemnizable.** - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Solo serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

**Artículo 15.- Protección a las autorizaciones de fraccionamiento del suelo.**

1. Los derechos de los propietarios de un inmueble dentro del territorio del Cantón Mejía, cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia municipal urbanística de fraccionamiento bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo.  
Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable y en zonas cuya subclasificación sea rural de protección; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor. Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.
2. Esta disposición no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o sin la garantía respectiva no estuviere vigente.
3. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo. En caso de que el uso de suelo o zonificación cuya protección se invoca ya no exista en la normativa



municipal vigente, se le asignará los equivalentes o inmediatos superiores a los otorgados al momento de la autorización de que se trate, previo análisis del entorno inmediato, realizado por parte de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

4. La aprobación del anteproyecto no representa una licencia o autorización administrativa de aprobación de fraccionamiento, y por tanto no genera derechos adquiridos ni subjetivos. Los proyectos ingresados a trámite anterior a la fecha de publicación en el registro oficial de la presente Ordenanza, se sujetarán a la normativa con la que fueron planteados, en el caso de existir observaciones, tendrán el plazo de tres (3) meses para subsanar las mismas para su reingreso, de recurrir en los errores observados por una segunda ocasión, los proyectos deberán ser planteados conforme a las disposiciones del PUGS y de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 16.- Protección a las autorizaciones de edificación. -**

1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las licencias respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta disminuya el Coeficientes de Ocupación de Suelo y/o la altura de edificabilidad. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.
2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser mitigadas por cuenta de su propietario o promotor.
3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia municipal urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en un plazo de tres (3) años



4. o si la garantía ha caducado.

**Artículo 17.- Casos no previstos. -**

1. Los casos no previstos en este Capítulo serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión competente en materia de uso de suelo, la Dirección de Planificación Territorial y la Comisaría respectiva, previo a la elaboración del informe correspondiente que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

**Artículo 18.- Base Cartográfica. -** La Dirección de Planificación Territorial actualizará permanentemente la base Cartográfica que contiene el detalle del sistema del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), ICUS, Planes Parciales y Planes Complementarios aprobados, el reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados, trazados viales, nuevas afectaciones, entre otras aprobaciones que requieran de registro para la actualización del PUGS.

**Artículo 19.- Base Demográfica. -** La Dirección de Planificación Territorial, la Dirección de Gestión Ambiental, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos y la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros deberán mantener actualizada una Base Demográfica que deberá contener para la cabecera cantonal y las parroquiales, un análisis de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, los factores de riesgo y los factores productivos del territorio del Cantón, la actualización se efectuara cada dos años.

## **TÍTULO II**

### **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **SUELO**

**Artículo 20.- Definición de Suelo. -**

Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se





dará en concordancia con lo que se dispone en la normativa local aplicable para la circunscripción del Cantón Mejía.

La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (en adelante PUGS) la presente Ordenanza y los instrumentos de planificación complementarios vigentes para el Cantón Mejía que formarán parte del Código Territorial del Cantón Mejía.

**Artículo 21.- Clasificación general del suelo.** - El suelo se clasifica:

En función de su aprovechamiento, el suelo del Cantón Mejía se clasifica en urbano y rural.

Esta clasificación general del suelo se regirá por los tratamientos, usos, zonificación, ocupación y edificabilidad definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación.

## **CAPÍTULO II**

### **DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO Y RURAL**

**Artículo 22.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.** - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a.** A la edificabilidad que el planeamiento urbanístico asigne a los predios según la zonificación en que se encuentre ubicada.
- b.** A edificar, que consiste en la facultad de construir de acuerdo a la edificabilidad determinada en el PUGS y demás reglas técnicas aplicables.
- c.** A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado, la obra construida y concluida conforme a los parámetros determinados en la licencia municipal urbanística concedida.

**Artículo 23.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.** - La ejecución del planeamiento territorial en el Cantón Mejía implica el cumplimiento de los siguientes deberes:



- a. Facilitar la expropiación de conformidad con lo que determina la ley, de los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el ordenamiento jurídico municipal, y demás normas nacionales de aplicación en la materia.
- b. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c. Pagar el impuesto predial anual correspondiente.
- d. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- e. Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- f. Destinar los predios a los usos y actividades conforme a lo establecido en el PUGS.
- g. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h. Sujetarse al régimen de licenciamiento municipal.
- i. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de fraccionamiento y edificación correspondientes.
- j. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- k. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Artículo 24.- Derechos de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico municipal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos y permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación cantonal.
- b. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos y las correspondientes compatibilidades contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico municipal vigente.
- c. A implantar usos relacionados o complementarios con la producción agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.



**Artículo 25.- Deberes de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Requerir la licencia municipal urbanística correspondiente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector del territorio cantonal, siempre que cuente con los informes de factibilidad de servicios básicos respectivos.
- c. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
- d. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, ni de protección, en este último caso habrá que contar con la respectiva autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía considerando para ello las disposiciones establecidas en el PUGS y correspondientes planes de manejo y planes de ordenamiento territorial.

### **TÍTULO III**

#### **DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **GENERALIDADES**

**Artículo 26.- Ordenamiento territorial.** - El ordenamiento territorial es el proceso de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y ejecución de políticas públicas y participativas para cumplir los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial se incluirá dentro del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

**Artículo 27.- Participación ciudadana.** - Todo ciudadano residente del Cantón Mejía tiene derecho a participar de manera plena e inclusiva en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, proyectos y políticas relacionadas con el suelo, y en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

**Artículo 28.- Planificación territorial.** -

1. Es el proceso por medio del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía planifica el ordenamiento del territorio y el crecimiento urbano manteniendo una adecuada distribución de la población; las distintas actividades económicas, la ocupación, aprovechamiento, habilitación, edificabilidad y el uso y gestión del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo eficiente, organizado y ecológicamente sustentable en el territorio cantonal.
2. Las acciones de planificación territorial promoverán el bienestar colectivo e individual; velarán por la función social y ambiental de la propiedad; procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizará el uso e inversión de los recursos privados y públicos.
3. La planificación territorial del Cantón Mejía se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para mantener correlación con aquellos de nivel inferior y se posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.



4. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y será ejecutada por medio de los instrumentos y actos administrativos determinados en el ordenamiento jurídico municipal, por parte de la Dirección de Planificación Territorial y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
5. Los propietarios del suelo territorial del Cantón Mejía, planificarán las obras de habilitación o edificación dentro del marco normativo de los instrumentos de planificación municipal, como requisito primordial para obtener la correspondiente licencia municipal urbanística.

**Artículo 29.-Instrumentos para el ordenamiento territorial.** -Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial los instrumentos de ordenamiento territorial a nivel cantonal son:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
2. Plan de Uso y Gestión de Suelo
3. Planes Urbanísticos Complementarios
  - a. Planes Parciales
  - b. Planes Maestros
  - c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Artículo 30.- Naturaleza jurídica de los planes.** - Los planes son de cumplimiento obligatorio, y confieren derechos y obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes del territorio cantonal.

**Artículo 31.- Vigencia y revisión de los planes.** -

1. Los planes municipales aplicables al territorio del Cantón Mejía tendrán como vigencia el plazo determinado en cada uno de ellos, y se revisarán cuando venza el plazo previsto y de manera excepcional en los siguientes casos:
  - a. Cuando surja la necesidad de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento y servicios.



- b. Si por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones a su objeto principal o secundarios y surja la necesidad o conveniencia de implementar dichas modificaciones.
2. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal.

**CAPÍTULO II**  
**DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**SECCIÓN I**  
**GENERALIDADES DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL**

**Artículo 32.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. -**

1. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento de planificación que contiene las directrices principales del GAD Mejía respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.  
Tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el GAD Mejía.
2. El PDOT será elaborado por la Dirección de Planificación Territorial, que realizará su aprobación técnica a través de un informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.
3. El PDOT tendrá doce años de vigencia.
4. Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan



de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a. Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b. Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción del GAD Mejía y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

**Artículo 33.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - El Alcalde o las tres cuartas partes del Concejo Municipal podrán proponer la actualización al Plan de Ordenamiento Territorial en los siguientes casos:

- a. Para mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente y que sean justificadas con un informe técnico de la Dirección de Planificación Territorial.
- b. Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
- c. Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y/o privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas, deberá estar motivado en un informe técnico de la Secretaría de ambiente y de la Dirección de Planificación Territorial.
- d. Incluir y regular los planes e instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en la planificación.
- e. La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circundantes y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.

**Artículo. 34.- Evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-** Se deberá evaluar el PDOT y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

## SECCIÓN II



## **GENERALIDADES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**Artículo 35.- Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS.** - Es el instrumento que tiene como objetivo establecer las regulaciones urbanísticas, los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. El PUGS podrá ser ampliado o aclarado mediante planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales, y otros instrumentos que genere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, siempre que no se contrapongan a los contenidos del PUGS.

Se deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El PUGS aplicable dentro del Cantón Mejía mantendrá siempre una relación directa con el PDOT cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, incorporará los componentes estructurante y urbanístico del territorio cantonal.

**Artículo 36.- Vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, únicamente en el contenido de su componente urbanístico. Cualquier actualización del PUGS debe preservar completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial PDOT vigente para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Artículo 37.- Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante Ordenanza municipal y se deberán respetar los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

**Artículo 38.- Contenido del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** -

El PUGS contendrá:





- a. La Ordenanza de expedición.
  - b. Documento del PUGS y los siguientes anexos:
    - i. Mapa de Clasificación
    - ii. Mapa de Subclasificación
    - iii. Mapa de PIT y Tratamientos
    - iv. Mapa de Uso de Suelo
    - v. Mapa de Zonificación
    - vi. Plan Vial
  - c. Cuadros de Zonificaciones
  - d. Cuadros de Compatibilidades
  - e. Cuadro de Actividades Económicas
  - d. Matriz de cambios, como instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUGS.
- 2.** El PUGS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Cantón Mejía y establece los usos de suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo por medio de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.
- 3.** El texto del PUGS será elaborado por la Dirección de Planificación Territorial, la cual realizará la aprobación técnica a través de un informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

**Artículo 39.- Componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - El componente estructurante está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Contiene las disposiciones vigentes del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las ventajas del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. El PDOT determina la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo.



**Artículo 40.- Contenido mínimo del componente estructurante del PUGS.** - El componente estructurante del PUGS del GAD Mejía contendrá las siguientes determinaciones y las dispuestas en la normativa nacional de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo.

- a. La estructura urbano-rural del territorio.
- b. La definición del límite urbano
- c. La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal.
- d. La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
- e. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- f. La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios, que posteriormente servirán de base para la delimitación de los polígonos de intervención.
- g. Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes urbanísticos complementarios.

**Artículo 41.- Modificación del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.-** Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.



**Artículo 42.- Componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.** - El componente urbanístico es aquel que determina el uso, aprovechamientos y edificabilidad de acuerdo a la clasificación y subclasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos, que permitan alcanzar los objetivos de desarrollo cantonales.

**Artículo 43.- Contenido mínimo del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - El componente urbanístico del plan deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, para la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.
- b. La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
- c. La determinación de los sistemas viales locales y complementarios.
- d. El sistema de áreas verdes y espacio público.
- e. La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente.
- f. La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva.
- g. La zonificación que incluye aprovechamientos, usos de suelo, compatibilidades y edificabilidad.
- h. Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda y los estándares urbanísticos que el cantón dicte para el efecto.
- i. La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
- j. La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.



## **CAPÍTULO III**

### **DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO**

**Artículo 44.- Instrumentos de planeamiento del suelo.** - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

### **SECCION I**

#### **POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL**

**Artículo 45.- Polígonos de Intervención Territorial.** - Los polígonos de intervención territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio.

Sobre estos polígonos se aplicarán los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan. EL plano de los PIT forma parte del PUGS.

### **}SECCION II**

#### **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 46.- Tratamientos urbanísticos.** - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. El PUGS aprobado para el Cantón Mejía asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento y renovación.



2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación y promoción productiva sostenible.
5. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, mitigación y desarrollo sostenible.
6. Para el suelo rural de actividad minera se aplicarán los tratamientos de recuperación y/o mitigación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía establece los tratamientos adicionales de promoción productiva sostenible, así como desarrollo sostenible, en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente (Art. 42 de la LOOTUGS).

De igual manera, se establecen tratamientos compuestos tales como:

- a) Mitigación más recuperación; y,
- b) Conservación más recuperación.

#### **Artículo 47.- Tratamientos urbanísticos suelo urbano. -**

Son tratamientos urbanísticos para suelo urbano los siguientes:

- 1. Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- 2. Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.
- 3. Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.



4. **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
5. **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
6. **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
7. **Tratamiento de Investigación e Innovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano y rural que, por su calidad ambiental, necesitan desarrollar un aprovechamiento de las potencialidades del suelo para realizar actividades de investigación e innovación en las áreas agrícola-agroforestal sostenible que apoya a la recuperación de la agrobiodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales.

**Artículo 48.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado. –**

Son tratamientos urbanísticos para suelo urbano no consolidado los siguientes:

1. **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas



producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

- 2. Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.
- 3. Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

**Artículo 49.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano y rural de protección.**

Son tratamientos urbanísticos para suelo urbano y rural de protección los siguientes:

- 1. Tratamiento de conservación.** Se aplican a zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- 2. Tratamiento de recuperación.** Se aplican a aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de actividad minera o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.
- 3. Tratamiento de Promoción Productiva Sostenible.** Se aplican a aquellas zonas establecidas en la zona de transición ecológica establecida sobre los 3300 msnm, hasta los 3600 msnm, así como en



zonas intervenidas dentro de los bosques protectores y zonas de amortiguamiento; este tratamiento potencia y promueve el turismo sostenible, así como el desarrollo agrícola y ganadero con parámetros de sostenibilidad en el ámbito social, económico y medioambiental, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Artículo 50.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción y/o de actividad minera. –**

Son tratamientos urbanísticos para suelo rural de producción y/o de actividad minera los siguientes:

- 1. Tratamiento de Mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de actividad minera donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- 2. Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- 3. Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- 4. Tratamiento de Desarrollo Sostenible.** Se aplican a aquellas zonas que presentan vivienda semi – concentrada en suelo rural de producción. Mediante este tratamiento se promueve la dotación de sistemas públicos de soporte necesarios para que estos asentamientos sirvan como nodos articuladores y funcionales en la prestación de servicios para los





habitantes de la zona rural; a más de esto se potencia y promueve el desarrollo agropecuario sostenible, garantizando la soberanía alimentaria. Según lo establecido en la normativa agraria.

**Artículo 51.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión urbana. -**  
Son tratamientos urbanísticos para suelo rural de expansión urbana los siguientes:

- 1. Tratamiento de Desarrollo.** Se aplica a aquellas áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

### SECCIÓN III

#### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

**Artículo 52.- Estándares Urbanísticos y Condiciones de Implantación. –**

**1. Estándares Urbanísticos** Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas. Los Estándares Urbanísticos de aplicación obligatoria en el Cantón Mejía y que se aprobarán por medio de una Resolución Administrativa de autoridad competente, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial, son los siguientes:

- a. Estándares para el espacio público y equipamientos
- b. Normativa técnica de movilidad
- c. Estándares para la protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje.
- d. Normativa técnica de prevención y mitigación de riesgos
- e. Normas de Arquitectura y Urbanismo en base a la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción) y normas INEN de Urbanismo.
- f. Estándares Urbanísticos para la implantación y consolidación de Zonas Industriales.



Los estándares son los mínimos para garantizar el derecho a la ciudad y la habitabilidad, por ejemplo, estándares de espacio público, accesibilidad, densidades, etc.

- 2. Condiciones de Implantación.** – Las condiciones de implantación son las siguientes:
- a. Condiciones de Implantación del uso residencial.
  - b. Condiciones de implantación del Uso Múltiple.
  - c. Condiciones de Uso e Implantación de Suelo Industrial.
  - d. Condiciones de implantación del Uso de Suelo de Equipamiento.
  - e. Condiciones de Implantación del Uso de Suelo Protección.
  - f. Condiciones de implantación de Uso de Actividad Logística
  - g. Condiciones de Implantación de Uso Recurso Natural y Producción Sostenible.
  - h. Condiciones de implantación Uso de Actividad Minera.

#### **SECCIÓN IV**

### **REGULACIÓN GENERAL DEL SUELO**

#### **PARÁGRAFO I**

### **REGULACIONES DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA**

#### **Artículo 53.- Clasificación del suelo. -**

- a. **SUELO URBANO**, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PUGS y otros instrumentos de planificación.

Adicional a lo establecido en la normativa (LOOTUGS), se plantea diferenciar el ámbito de las áreas de suelo urbano, según el lugar donde se encuentran establecidos, así, se definen límites urbanos: cantonal, parroquial y rural. Esto permitirá establecer parámetros y estándares específicos para su tratamiento.



- b. SUELO RURAL**, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

**Artículo 54.- Subclasificación del suelo urbano.** - 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 restringido en su ocupación. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de gestión y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

**Artículo 55.- Subclasificación del suelo rural.** - 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 actividad minera.** 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 transformado a suelo urbano. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realiza 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 de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.
4. **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida el fraccionamiento y edificación. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

**Artículo 56.- Transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.** - Los planes parciales serán obligatorios para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Estos planes contendrán al menos lo siguiente:

- a. El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.
- b. Las etapas de incorporación de este suelo establecido en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.
- c. La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.
- d. La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y habilitaciones.



- e. La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- f. Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico de Ordenamiento Territorial Nacional.
- g. Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reajuste de terrenos.
- h. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas abiertas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- i. Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirán los costos.

## **TÍTULO IV**

### **REGULACIONES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **NORMA URBANÍSTICA**

**Artículo. 57.- De la norma urbanística.** - Definen y regulan el uso, la edificabilidad, el aprovechamiento, las formas de ocupación y los derechos y obligaciones derivados de los mismos. Las formas de aplicación de estas normas estarán desarrolladas en el contenido del PUGS.

La norma urbanística en el Cantón Mejía comprende:

- a. Usos de suelo
- b. Zonificación de Usos de Suelo
- c. Compatibilidades de Usos de Suelo
- d. Normas INEN
- e. Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC



f. Estándares Urbanísticos

**SECCIÓN I**

**USOS DE SUELO**

**Artículo 58.- Uso de suelo.** - Se entenderá por uso del suelo el destino asignado a los predios según las actividades a desarrollarse en ellos y de acuerdo a lo dispuesto por el PUGS.

**Artículo 59.- Destino de los usos del suelo. -**

1. La asignación de usos en suelo urbano, de expansión urbana y rural, se establece de acuerdo al destino de cada zona, definida en el componente urbanístico establecido en el presente Plan.

Se clasifican en:

**a. Uso Residencial**

- Rural
- Urbano

**b. Uso Mixto o Múltiple.**

**c. Uso Industrial.**

- Mediano.
- Alto Impacto.
- Alto Riesgo.

**d. Uso Equipamiento.**

**e. Uso de Protección.**

- Por riesgo.
- Ecológica.
- Conservación del Patrimonio Natural.

**f. Uso Recurso Natural/ Producción Sostenible.**

**g. Uso Actividad minera.**

**h. Uso Actividad Logística.**

**Artículo 60.- Uso Residencial.** - Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.



**Artículo 61.- Subclasificación del uso residencial.** - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, Residencial Urbano y Residencial Rural.

- a. Residencial Múltiple (RM).** - Son usos diversos de carácter barrial, sectorial y zonal, en zonas o ejes dentro y/o adyacentes a perímetros urbanos cantonales, parroquiales y rurales, los cuales deberán compartir con usos residenciales hasta un porcentaje mínimo del 50% del área construida; se permitirán huertos individuales y comunitarios.
- b. Residencial Urbano 1 (RU1).** - corresponde al uso asignado a zonas que presentan consolidación predial, en las que se permite la presencia de actividades económicas y equipamientos hasta de nivel zonal y en las que se busca impulsar la trama urbana y la morfología edificada. Están ubicadas en suelo urbano consolidado; se permitirán huertos individuales y comunitarios.
- c. Residencial Urbano 2 (RU2).** - Son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos hasta de nivel zonal que promueven la densificación y ocupación del suelo en función de las regulaciones vigentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía. Están ubicadas en suelo urbano no consolidado; se permitirán huertos individuales y comunitarios.
- d. Residencial Rural (RR).** - Son zonas de uso residencial en proceso de urbanización que aún conservan características y actividades económicas de tipo rural, y se reestructuran para ser incorporadas en la trama urbana a través de las regulaciones vigentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, con loteo regular entre los 400 m<sup>2</sup> y 2500 m<sup>2</sup>. Se permiten actividades y equipamientos hasta de nivel zonal y están ubicadas en suelo rural de expansión urbana. En estas zonas se acepta la edificación bifamiliar.
- e. Agrícola Residencial (AR).** - Son zonas de uso residencial con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para autoconsumo o consumo local, con lotes de superficies menores a 20.000 m<sup>2</sup>. Se ubican en suelo rural de producción. El Cuadro de Clasificación de Uso Residencial con las variables uso, simbología, tipología y concepto, así como las condiciones de implantación del



uso Residencial, se consignan en el anexo 2 de esta Ordenanza, que se refiere al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS.

**Artículo 62.- Uso Mixto o Múltiple.** - Corresponde al uso asignado a los predios donde predomina la mezcla de usos del suelo. Se ubican sobre ejes estructurantes que permiten la implantación de varias actividades económicas aprovechando, la infraestructura pública instalada y el desarrollo de usos residenciales, las cuales están ubicadas en suelo urbano consolidado y no consolidado

**Artículo 63.- Uso Industrial.** - Es el destinado a recibir actividades de elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

**Artículo 64.- Subclasificación del uso industrial.** - El suelo industrial se clasifica en los siguientes:

Industrial 1 (I1), Industrial 2 (I2), Industrial 3 (I3) e Industrial 4 (I4):

- a. **Industrial 1 (I1):** Son zonas de uso industrial de bajo impacto que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.
  - i. Estas zonas generan un bajo impacto ambiental; corresponden en su mayoría a actividades artesanales. Se ubican en suelo rural de protección, suelo rural de producción y suelo urbano consolidado y no consolidado.
  
- b. **Industrial 2 (I2):** Son zonas para uso industrial de mediano impacto que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.
  - i. Las actividades destinadas a estas zonas generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se ubican en suelo rural de expansión urbana, suelo rural de producción y suelo urbano no consolidado.
  
- c. **Industrial 3 (I3):** Son zonas para uso industrial de alto impacto que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de





materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.

- i. Las actividades destinadas a estas zonas pueden generar efectos nocivos ambientales que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Se ubican en suelo rural de expansión urbana o suelo rural de producción, y deberán sujetarse a lo determinado dentro de la Resolución Administrativa motivada por la Dirección de Planificación Territorial en referencia a los Estándares Urbanísticos establecidos en el artículo 52 de la presente Ordenanza.
- d. Industrial 4 (I4):** Son zonas para uso industrial de alta peligrosidad que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.
- i. Estas zonas desarrollan actividades de impactos críticos ambientales que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Este tipo de industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas como zonas y parques industriales que así lo permitan en su Ordenanza de aprobación y en los predios específicos determinados en el PUGS.

**Artículo 65- Uso Equipamiento.** - Son zonas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación, cultural, salud, bienestar social, recreativo y deporte, religioso, seguridad, administración pública, funerarios, transporte, infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal y cantonal.

**Artículo 66.- Subclasificación del uso equipamiento.** -

- 1. Clasificación del Equipamiento.** - En forma general, se clasifican en:
  - a) Equipamientos de servicios sociales; y,
  - b) Equipamientos de servicios públicos.



Por su naturaleza y su radio de influencia se categorizan como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o municipal.

**Artículo 67.- Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- a. **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- b. **Cultural:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- c. **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- d. **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- e. **Deportivo y Recreación:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde 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, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental;
- f. **Religioso:** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

**Artículo 68.- Equipamientos de Administración Pública:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:



- a. **Seguridad ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección.
- b. **Administración Pública, no gubernamental, y de cooperación internacional:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la Administración Pública.
- c. **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la cremación, entierro de restos humanos y velación.
- d. **Transporte:** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de personas, servicios y bienes a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- e. **Infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el óptimo funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para servicios básicos.
- f. **Especial:** comprende instalaciones que, sin ser de tipo industrial, pueden generar altos impactos ambientales; por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

**Artículo 69- Uso de Protección. -**

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección corresponde a las áreas naturales protegidas del Cantón Mejía y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP.
3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.
4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o



previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 40° grados de inclinación.

**Artículo 70.- Subclasificación del uso de protección. -**

- 1. Conservación del Patrimonio Natural:** Son zonas de suelo rural, destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, correspondiente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP): Áreas Forestales, Protección de Áreas Naturales del Ecuador (PANE) y las definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
- 2. Protección Ecológica:** En estos usos se prohíben y controlan la vivienda o los asentamientos humanos. Son suelos no urbanizables. Se ubican en suelo rural de protección.
- 3. Producción, Protección, Conservación y Uso Sostenible:** Son zonas que conservarán los remanentes naturales de vegetación nativa y endémica del sector, así como permitirán la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible y pecuario sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como en la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. Se protegerán muestras significativas del patrimonio cultural. En estos usos se prohíben, restringen y controlan la vivienda y/o los asentamientos humanos. Son suelos no urbanizables. Se ubican en suelo rural de protección.

Desde los 3300 msnm serán zonas de amortiguamiento en la transición desde lo rural de producción hacia las áreas de Conservación del Patrimonio Natural definidas por las autoridades ambiental y agrarias competentes, se respetarán los usos agrícolas ganaderos ya existentes antes del 2016, los cuales deberán adherirse a planes de manejo zonal para la protección y la conservación de los remanentes naturales existentes.



- 4. Protección por Riesgo:** Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural en quebradas abiertas que permitan la recuperación de la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. En este uso se prohíben y controlan la vivienda o asentamientos humanos. Se ubican en suelo urbano y rural de protección.
- 5. Investigación e Innovación:** Son zonas de uso de investigación e innovación para la potencialización y promoción agrícola-agroforestal sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agrobiodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales. Se ubican en suelo urbano y rural de protección.

**Artículo 71.- Uso de Actividad Logística.** - Son zonas especializadas en las actividades de logística y de distribución, incluyendo las correspondientes al subsistema logístico. Se ubican en suelo urbano no consolidado y suelo rural de producción.

**Artículo 72.- Uso de Actividad Minera.** - Son las zonas dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción. Se ubican en suelo rural de actividad minera.

**Artículo 73.- Uso Recurso Natural de Producción Sostenible.** - Son zonas de uso productivo integrada por predios irregulares y cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas. Se ubican en suelo rural de producción.

**Artículo 74- Comercio y Servicios.** - Son las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

## SECCIÓN II

### ZONIFICACIÓN

**Artículo 75.- Asignaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.** -



1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:

- a. **Para habilitación del suelo:** el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
- b. **Para edificación:** los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Artículo 76.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. -**

1. Es la relación que resulta entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.  
De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.
2. Son áreas computables en el COS, las destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
3. Son áreas no computables en el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación las siguientes: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones comunales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas



individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en la normativa de planificación territorial, los mismos que constan en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).

**Artículo 77.- Las tipologías y aplicación de zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo. -**

1. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:
  - a. **Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
  - b. **Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
  - c. **Continua:** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones del PUGS y los demás instrumentos de planificación.
  - d. **Sobre línea de fábrica:** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.
  - e. **Zonas Patrimoniales ZH:** Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Dirección de Planificación Territorial.



La Dirección de Planificación Territorial, previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso.

2. Las tipologías de zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo deberán contar al menos con las siguientes variables:
  - a. Forma de ocupación;
  - b. Altura máxima;
  - c. Retiros;
  - d. Distancia entre bloques;
  - e. COS-PB;
  - f. COS TOTAL;
  - g. Lote mínimo; y,
  - h. Frente mínimo.
3. Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable. -
  - a. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
    - i. Mantendrán el retiro frontal.
    - ii. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
    - iii. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
    - iv. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será la Dirección de Planificación Territorial la encargada de asignar los parámetros correspondientes.
  - b. Cuando en un lote exista adosamiento de construcciones, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de construcción vigentes, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.





c. En sectores con forma de ocupación pareada sin definición de adosamientos, la Dirección de Planificación Territorial en el plazo de un mes, definirá mediante informe favorable el correspondiente adosamiento para la actualización en la base de datos del PUGS, respecto del caso específico.

d. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 200 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Construcción vigentes; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.

e. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la zonificación, la Dirección de Planificación Territorial emitirá una resolución motivada con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate y se realizará la actualización respectiva en la base del PUGS, respecto de ese caso específico.

### **SECCIÓN III**

#### **COMPATIBILIDADES DE USO DE SUELO**

**Artículo 78.- Compatibilidades de uso de suelo.** - Se refiere a la relación de los usos de suelo, así como las compatibilidades de las actividades económicas con respecto al uso asignado en el PUGS. Para establecer el cuadro de compatibilidad de actividades económicas se deben tomar en cuenta:

- a. Las características de subdivisión de suelo, lotes mínimos, dimensiones prediales, tamaños de manzanas, establecidos en función de las densidades y el modelo territorial establecidos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- b. Ocupación de los predios en función de las zonas urbanas y rurales, incluyendo retiros, relación entre la ocupación con construcciones y el área o forma del predio o solar, densidades de ocupación, y relaciones entre el volumen edificado y el espacio público.



- c. Asignación de volúmenes edificables, pisos o alturas mínimas y máximas.
- d. Ubicación y sistemas de áreas verdes y equipamientos.
- e. Normativa específica de áreas y edificaciones patrimoniales.
- f. Normas de habitabilidad.
- g. Las características de la infraestructura de soporte del contexto territorial y el sistema vial existente.
- h. Condiciones y normas especiales según corresponda.

**Artículo 79.- Categorías de uso de suelo.** - En el Cantón Mejía, las categorías de usos de suelo podrán ser:

- a. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d. **Uso 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.

## **PARÁGRAFO I**

### **SISTEMAS VIALES**

**Artículo 80.- Plan Vial.** - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de suelo deberá contemplar el plan vial local y determinación de los sistemas viales locales y complementarios.

Para los efectos de la presente normativa se establece la siguiente clasificación en el sistema vial cantonal:



- a. Sistema vial urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PUGS.
- b. Sistema vial rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PUGS.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en los estándares urbanísticos.

La Dirección de Planificación Territorial, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Movilidad, diseñarán conjuntamente, la estructura vial principal en la circunscripción del Cantón Mejía, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial y de acuerdo a los estándares urbanísticos vigentes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía diseñará, todas las vías locales, peatonales, escalinatas, ciclovías y además las vías colectoras rurales. Este diseño será validado por la Dirección de Planificación Territorial y de Movilidad y enviado para conocimiento de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa la aprobación del Concejo Municipal.

Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en la zonificación y constarán en la información del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).

**Artículo 81.- Elementos del sistema vial.** - Las vías estarán constituidas por: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación, ciclovías y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de cada uno de estos elementos se encuentran previstas en los estándares urbanísticos.

**Artículo 82.- Derecho de vías. -**

1. Es una faja de terreno contigua a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Dicha área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, sus especificaciones técnicas deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios, la Ordenanza del Plan Vial y recomendaciones en el PUGS.



2. En el PUGS consta además los respectivos mapas de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida dentro del territorio del Cantón Mejía.

## **PARÁGRAFO II**

### **DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

#### **Artículo 83.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público. -**

Todo fraccionamiento tramitado voluntariamente por el administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía el área verde correspondiente con el fin de generar una repartición efectiva de cargas y beneficios, el porcentaje de área verde pública y vías según las siguientes consideraciones:

- a. En los fraccionamientos el área verde pública deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada. Todo fraccionamiento realizado en suelo clasificado como urbano y subclasificado como suelo rural de expansión urbana deberá entregar el área mencionada. Las áreas verdes deberán ser espacios ubicados adyacentes a las vías principales y contar con facilidad de acceso con el fin de que sean espacios de calidad.
- b. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad se compensará con pago monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo en el territorio del Cantón Mejía.
- c. Se creará un fondo destinado exclusivamente para el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura verde del Cantón Mejía.



- d. En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas. Las áreas verdes deberán ser espacios ubicados adyacentes a las vías principales y contar con facilidad de acceso con el fin de que sean espacios de calidad.
- e. En los casos de fraccionamientos por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan un nuevo fraccionamiento, en los lotes producto de la partición inicial, tendrán que contribuir con el 15% de área verde pública. Las áreas verdes deberán ser espacios ubicados adyacentes a las vías principales y contar con facilidad de acceso con el fin de que sean espacios de calidad.
- f. En condominios, conjuntos habitacionales, y otros que respondan a propiedad horizontal el área verde pública deberá ser entregada por una sola vez, en forma de sesión gratuita y obligatoria, mínimo el 15% del área útil del terreno. Las áreas verdes deberán ser espacios ubicados adyacentes a las vías principales y contar con facilidad de acceso con el fin de que sean espacios de calidad.

**Artículo 84.- Excepciones de contribución de área verde.** - No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

- a. Los fraccionamientos en suelo rural subclasificados como de Producción, Protección y actividad minera con fines de partición hereditaria o donación siempre y cuando no se destinen para venta.  
  
Los administrados que subdividen los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial. La medida de los lotes resultantes no podrá ser menores a los establecidos dentro del PUGS.
- b. Cuando se proponga un segundo fraccionamiento de un lote producto de un fraccionamiento anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el total de aporte de áreas verdes públicas



siempre y cuando se trate del mismo propietario, en caso de ser de un propietario distinto se deberá entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía el correspondiente porcentaje de áreas verdes.

**Artículo 85.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento públicas. -**

1. Las áreas verdes y de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos con pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas de bosque o naturales evaluadas previamente por la Dirección de Planificación Territorial.
2. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
3. No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por protección por riesgo, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, líneas de alta tensión, acueductos y servidumbres de paso. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de fraccionamiento correspondientes.
4. Deberá estar en concordancia con el Plan Maestro de Infraestructura Verde del cantón Mejía y las definiciones del PUGS.
5. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD del Cantón Mejía podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significa en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.
6. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.



7. Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente y a los estándares urbanísticos que se dicten para el efecto.

**Artículo 86.- Consideraciones especiales para la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento públicas.** - La Dirección de Planificación Territorial, de acuerdo a los estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a este uso.

La dimensión y características de áreas verdes, vías y equipamientos de los nuevos fraccionamientos, deberán ser diseñadas y construidas conforme con las reglas técnicas y estándares urbanísticos vigentes

La Dirección Administrativa responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con la Dirección de Geomática, avalúos y Catastros; verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de fraccionamiento registrados o aprobados.

**Artículo 87.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, de fraccionamientos puede ser compensada.**

1. En fraccionamientos de lotes en suelo rural y urbano de una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, se compensará con pago monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo en el territorio del Cantón Mejía.
2. Cuando el administrado solicite el fraccionamiento de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, se observará los siguientes casos:
  - a. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente,



previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.

**b.** Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.

3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a tres mil metros cuadrados, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, valor que irá al fondo destinado para el mantenimiento y mejora de las áreas verdes.
4. En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.  
Si el área de la sentencia es inferior a tres mil metros cuadrados, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a tres mil metros cuadrados, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.  
El valor del suelo se calculará en función de la normativa municipal vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige en el Cantón de Mejía.
6. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario





correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

**Artículo 88.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-** El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que se transfieran legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, luego se podrá suscribir un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Se generará un fondo específico para el mantenimiento, mejoramiento y generación de áreas verdes públicas propiedad del GAD Mejía. Los recursos generados de la compensación en dinero en los casos previstos en esta norma, pasarán a este fondo.

**TÍTULO V**  
**GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL SUELO**  
**CAPÍTULO I**  
**DE LA GESTIÓN INSTITUCIONAL**

**Artículo 89.- Gestión de la planificación municipal.** - Para la gestión de la planificación, la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá recurrir a mecanismos e instrumentos tales como expropiaciones, reajuste de terrenos, integraciones inmobiliarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y municipal.

**Artículo 90.- Gestión territorial institucional.** -

1. Para la habilitación y edificación del suelo, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:
  - a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de fraccionamiento, edificación y proyectos de diseño urbano; y,



- b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
2. Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación Territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL SUELO**

#### **SECCIÓN I**

#### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO**

**Artículo 91.- Instrumentos de gestión del suelo.** - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que se utilizan para viabilizar de forma planificada la adquisición y administración del suelo necesario para cumplir los objetivos de planeamiento urbanístico y de desarrollo municipal. La gestión del suelo en el Cantón Mejía se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión en el Cantón de Mejía está sujeta a las determinaciones del PUGS y los Planes Complementarios que lo desarrollen. De acuerdo a los tratamientos urbanísticos que se aplique a las distintas zonas y polígonos de intervención territorial podrán aplicarse los instrumentos de gestión y financiamiento del suelo que correspondan, así mismo los tratamientos guían la definición de la zonificación, los usos y ocupación del suelo en el territorio.

#### **PARÁGRAFO I**

#### **INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS**



**Artículo 92.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.** - Son aquellos en los que se fomenta el reparto equitativo de los beneficios del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre actores públicos y privados, que están involucrados en función de las cargas asumidas.

Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el Cantón Mejía son: las unidades de actuación urbanísticas que se planteen dentro de un Plan Parcial de acuerdo con la ley, los planes parciales y los fraccionamientos.

**Artículo 93.- Fines de la distribución de cargas y beneficios.** - La distribución de cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

- a. Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.
- b. Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes.
- c. Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines previstos en este artículo, intervendrán el GAD Municipal y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

**Artículo 94.- Determinación de los beneficios.** - Para la determinación de los beneficios generados se observarán los mayores aprovechamientos asignados y la determinación y aplicación de los instrumentos de gestión y sus correspondientes beneficios. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

**Artículo 95.- Determinación de las cargas.** - Para establecer las cargas se deberá tener como criterio la determinación de las obras e infraestructura que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de



conformidad con los instrumentos de gestión aplicables; de acuerdo a clasificación y subclasificación del territorio determinada en el PUGS del Cantón Mejía.

En fraccionamientos se aplicará la carga establecida en el Código de Organización Territorial, de la entrega de un porcentaje de áreas verdes públicas a favor del GAD Mejía.

## **PARÁGRAFO II**

### **INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL**

**Artículo 96.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.** - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física del o los predios involucrados, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

1. Reajuste de Terrenos;
2. Integración Inmobiliaria;
3. Fraccionamientos; y,
4. Cooperación entre partícipes.

**Artículo 97.- Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.** - Una vez aprobado por la Dirección de Planificación Territorial, mediante un Informe Técnico, el proyecto de modificación del suelo y de su estructura predial, por medio del funcionario municipal competente, se redactará la Resolución Administrativa, en base al informe Técnico mencionado, Resolución que es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración municipal de la porción de suelo reservado, por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los lotes resultantes, de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y



el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.

3. Estos procesos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía establecidos para la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **DEL REAJUSTE DE TERRENOS Y DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

**Artículo 98.- Reajuste de terrenos.** - Permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y dividirlos en una conformación predial nueva.

- a. Podrán solicitarse por iniciativa pública o privada.
- b. Deberá estar determinado en el marco de un plan parcial.
- c. Deberá encontrarse en suelo rural de expansión urbana con tratamiento de desarrollo.
- d. Se procurará el reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística o plan parcial.

**Artículo 99.- Integración inmobiliaria.** - Permite una nueva configuración física y predial, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

- a. Puede darse por iniciativa pública o privada.
- b. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial.
- c. El plan parcial establecerá las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial



En caso de integración inmobiliaria voluntaria, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

**Artículo 100.- Reparto de cargas y beneficios en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.** -El reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplique en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, observará los siguientes aspectos:

- a. Los propietarios de los predios que conforman el Plan Parcial correspondiente, donde se aplique un reajuste de terrenos, podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.
- b. El proyecto de reajuste o integración inmobiliaria señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido en el PUGS y el presente Régimen.
- c. Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria con la respectiva licencia municipal urbanística para reajuste de terrenos, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados, sus cabidas y linderos. Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 101.- Fraccionamiento.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización del Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El fraccionamiento se da por iniciativa pública o privada y se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial o voluntariamente. En el caso que se haga de manera voluntaria se aplicará el procedimiento de licenciamiento de fraccionamiento establecido en el presente Régimen.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cualquier fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Queda prohibida la enajenación, hasta que se reciba de forma definitiva las obras de infraestructura básica, vías de acceso y espacio público por parte del propietario.

La determinación del tamaño de lote mínimo de suelo urbano y rural, está establecido en el apartado correspondiente a Zonificación del PUGS aprobado para el Cantón Mejía.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, sin contar con la licencia municipal urbanística respectiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la normativa; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la Municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

**Artículo 102.- Fraccionamiento agrícola.** - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos 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. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Régimen, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás legislación ambiental aplicable.

Para la aprobación de este tipo de fraccionamiento se realizará por medio de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamientos respetando la zonificación, uso



de suelo, lotes mínimos y otras condiciones urbanísticas y afectaciones definidas para cada predio.

### **SUBPARAGRAFO III**

#### **COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES**

**Artículo 103.- Cooperación entre partícipes.** - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y que no requieran de una nueva configuración predial, dentro de suelo rural de expansión urbana con tratamiento de desarrollo. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de obras de urbanización pertinentes.

### **PARÁGRAFO III**

#### **DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO**

**Artículo 104.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.** - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar la especulación sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas planificadas. Dichos instrumentos son: el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo 105.- Derecho de Adquisición Preferente.** - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para adquirir aquellos predios identificados expresamente dentro del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.





Los bienes adquiridos mediante el presente instrumento, podrán estar en suelo urbano y rural y tendrán afectación de uso o servicio público durante al menos veinte años posteriores.

Los predios adquiridos de modo preferente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sólo podrán utilizarse para proyectos de vivienda de interés social.

**Artículo 106.- Ejercicio del derecho de adquisición preferente.** - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados en el PUGS. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el que dispondrá de un término de treinta (30) días para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente.

En tal caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, normas nacionales aplicables para el caso, así como la Ordenanza Municipal que se refiera al tema, el plazo que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía tendrá para pagar será hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

**Artículo 107.- Efecto de compraventa sin notificación.** - La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía o por el pago de un precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato.

Adicionalmente, el Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá disponer la expropiación del predio en cuestión, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compra-venta, en el caso que la misma haya sido oculta, el plazo correrá desde el momento en el que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía conoció de la compra-venta.



La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 108.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán los predios localizados dentro del límite urbano o rural de expansión urbana, que, para el cumplimiento de su función social y ambiental de la propiedad, deberán ser urbanizados o construidos por sus propietarios de acuerdo ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación. Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los mencionados predios afectados hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y como consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por predio no edificado.

El predio enajenado forzosamente será urbanizado o construido con los parámetros urbanísticos determinados y en el plazo establecido, contabilizado desde el perfeccionamiento de la enajenación.

## **SUBPARÁGRAFO III**

### **DE LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 109. - Declaración de zonas especiales de interés social.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar dentro de las zonas urbanas o rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser



destinadas 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 del Cantón Mejía pueda realizar la debida expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

#### **SUBPARÁGRAFO IV**

#### **DEL ANUNCIO DE PROYECTO**

**Artículo 110.- Anuncio del proyecto.** - Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras; podrá llevarse a cabo tanto en suelo urbano como en suelo rural.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante Resolución Administrativa de la Dirección de Planificación Territorial misma que será publicada en un diario de amplia circulación en la localidad donde se hará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y al Registrador de la Propiedad, se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no podrá ser mayor a tres años desde su notificación.

En caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo definido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, lo cual deberá informarse a la Dirección de Geomática avalúos y Catastros, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad.

#### **SUBPARÁGRAFO V**

#### **DE LAS AFECTACIONES**

**Artículo 111.- Afectaciones.** - Constituyen una limitación a las autorizaciones de fraccionamiento, edificación, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS y los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen; podrá aplicarse en suelo urbano y rural.



Pueden existir afectaciones por obras públicas, iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial. La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 112.- Tipos de afectaciones.** - Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

- a. **Afectaciones por obra o interés público:** las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el PDOT, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.
- b. **Afectaciones por protección:** las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, bordes costeros y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidos en los instrumentos de planeamiento territorial y su normativa complementaria con base en los estudios de riesgo o protección correspondientes, y a la normativa nacional y local aplicable.

En todos los casos de afectaciones, ésta deberá aparecer en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) correspondientes

**Artículo 113.- Enajenación de predios afectados.** - El que enajene terrenos o edificios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá hacer constar la afectación en el correspondiente título de enajenación, al igual que los compromisos



que hubiere adquirido con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en consideración para futuros actos transaccionales.

La infracción de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un (1) año contado desde la fecha de suscripción del mismo y podrá a su discreción exigir la indemnización de daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciera uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

## **SUBPARÁGRAFO VI**

### **DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

**Artículo 114.- Derecho de superficie.** - Es la potestad que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, mediante la suscripción de un contrato que incluye las cargas correspondientes y será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se determinará la transferencia respecto a la totalidad o una fracción del bien, si es gratuita u onerosa, y el plazo de vigencia para el ejercicio de este derecho.

El derecho es transable y podrá transmitirse a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, si lo mencionado no se cumple, el derecho de superficie, y tanto el predio como las obras construidas en el mismo, pasarán a la municipalidad.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, ubicados en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.



**SUBPARÁGRAFO VII**  
**DE LOS BANCOS DE SUELO**

**Artículo 115.- Bancos de suelo.** - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que se administrarán por la Dirección Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para destinarlos a fines de utilidad pública previstos en la ley y en el PUGS. El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico de los planes de uso y gestión del suelo, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los terrenos que forman parte del banco de suelo son imprescriptibles. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por la planificación.

El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico del PUGS, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad y podrá constituirse por terrenos urbanos y rurales del territorio cantonal.

La reserva de suelo de propiedad estatal debe incorporarse a la identificación de predios del banco de suelo en el registro municipal, considerando el dominio estatal sobre los mismos.

**PARÁGRAFO IV**  
**DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO**  
**URBANO**

**Artículo 116.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.** - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que promueven la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y desarrollo urbano en general, permiten recaudar o movilizar



recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, fomentan la asociación y redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

Ningún mecanismo de este tipo se puede usar sin que esté contenido y previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se utilizan cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 117.- Concesión onerosa de derechos.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y desarrollo urbano, utilizará la concesión onerosa de derechos en los siguientes casos:

- a. Cambios de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano;
- b. La modificación de usos del suelo; o,
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo misma que será aplicable únicamente en suelo urbano consolidado propiamente categorizado como tal en el PUGS.

Antes de conceder estos derechos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía exigirá a los solicitantes de los permisos una participación para la administración municipal en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Solo se podrá autorizar las mencionadas transformaciones de suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que lo permita el PUGS.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón



Mejía podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

El órgano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía competente para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, será la Dirección de Planificación Territorial.

Se sujetan al procedimiento ordinario, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en Suelo Urbano Consolidado de las parroquias del Cantón Mejía, en apego a lo que determine el PUGS.

Se sujetan al procedimiento ordinario, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c) y d) del artículo siguiente relativo al procedimiento para autorización de incremento de número de pisos en el Cantón Mejía.

**Artículo 118. - Procedimiento para Autorización de Incremento de Número de Pisos. -**

**1.** Previamente a obtener la licencia municipal de intervenciones constructivas, el administrado que quiera solicitar el incremento de número de pisos tendrá que acudir a la Dirección de Planificación Territorial para solicitarlo mediante el procedimiento ordinario:

- a.** Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Dirección de Planificación Territorial, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía hubiere habilitado para el efecto.
- b.** Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las zonas aplicable para el caso.
- c.** Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de reglas vigentes que faculta al administrado la solicitud de pago de la contribución correspondiente.





- d. Que el trámite esté acompañado de todos los requisitos exigidos en el procedimiento.
  - e. Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago por un plazo de hasta dos años.
2. El administrado presentará a la Dirección de Planificación Territorial la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución.
3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos no autoriza la realización de ningún trabajo de intervención física en el territorio, pero es requisito previo para la emisión de la licencia municipal de intervenciones constructivas.
4. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en este artículo, es responsabilidad del funcionario encargado del trámite informarle acerca de las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

**Artículo 119.- Pago en dinero.** - El pago en dinero por la concesión onerosa de derechos de construcción o habilitación se realizará única y exclusivamente cuando este tenga destinación específica para el financiar obras de urbanización contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el contexto de la implementación de planes complementarios.

**Artículo 120.- Pago.** - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía se realizarán en dinero o en especie como:

- a. suelo urbanizado;
- b. vivienda de interés social;
- c. equipamientos comunitarios; o,
- d. infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.



Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

## **PARÁGRAFO V**

### **DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO**

**Artículo 121.- Asentamiento de hecho.** - Es el asentamiento humano que ocupa un territorio que no ha sido considerado en el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, son viviendas precarias y existe déficit de infraestructura y servicios básicos.

**Artículo 122.- Obligatoriedad del levantamiento de información.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía dispondrá un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el terreno cantonal.

**Artículo 123.- Declaratoria de regularización prioritaria.** - El contenido del PUGS aprobado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía determinará aquellas zonas que deban ser objeto prioritario de un proceso de regularización, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará con un diagnóstico integral previo que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural.

Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del PUGS en suelo urbano y rural; y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, deberá realizarlo en el plazo de dos (2) años contados desde la vigencia del mismo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como los contemplados en las distintas normas aplicables para la regularización de asentamientos humanos de hecho.



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía gestionará de forma expedita los trámites correspondientes, para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos, o que se localicen en áreas de protección natural o cultural, la declaración de zonas de interés social se hará en terrenos adecuados.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía construirá los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas respectivas como parte del proceso de regularización, en particular de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención por parte del Gobierno Central, el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, precautelando su sostenibilidad financiera.

**TÍTULO VI**  
**DEL DESARROLLO URBANÍSTICO**  
**CAPÍTULO I**  
**DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**  
**SECCIÓN I**

**CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO**

**Artículo 124.- Definición.** - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su fraccionamiento y edificación, conforme con lo establecido en el PUGS y las Ordenanzas y resoluciones correspondientes.



La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable el otorgamiento de una licencia o autorización.

Se habilita el suelo a través de construcciones, fraccionamientos y reajuste de terrenos, de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio.

**Artículo 125.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** - Para habilitar el suelo sea por medio de fraccionamiento urbano, rural de expansión o agrícola, se observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, grados o porcentajes de pendientes y demás disposiciones establecidas en el PUGS, y demás instrumentos del ordenamiento jurídico municipal.

**Artículo 126.- Sistema vial.** –

1. Todo fraccionamiento de suelo urbano o de expansión urbana deberá contemplar un sistema vial público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno y su entorno, y a aquel previsto en la planificación vial cantonal.
2. Su construcción será realizada por el promotor del proyecto, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUGS; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en los estándares urbanísticos y otros instrumentos de planificación que existan y, a la política de movilidad sustentable.
3. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal y a la política de movilidad sustentable.

**Artículo 127.- Áreas de protección especial.** - Son las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, sistema interconectado, canales, colectores, OCP, línea férrea, quebradas, cuerpos de agua, taludes, afectación de río, que se encuentran especificados en el mapa correspondiente del PUGS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

**Artículo 128.- Redes de infraestructura.** -

1. Los proyectos de fraccionamiento de suelo urbano o de expansión urbana deberán sujetarse a lo previsto en los estándares urbanísticos vigentes en



especial a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo/NEC, y obtener los informes de factibilidad que correspondan.

2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a título gratuito, las redes de infraestructura, vías y áreas verdes y equipamientos comunales; sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica técnicamente factible.
3. En caso que los titulares de las Licencias Municipales Urbanísticas de Fraccionamiento no procedan con la entrega oficial de las áreas verdes e infraestructura a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega del informe de finalización de obras, lo hará la municipalidad. El costo para los titulares será el oficial cobrado por las entidades encargadas, más un recargo del veinte por ciento (20%), a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
4. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la entidad encargada de la regulación y control de la electricidad.
5. Las entidades competentes en materia de alcantarillado, agua potable y electricidad no podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad, a proyectos de habilitación y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. No obstante, lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido la correspondiente Ordenanza de regularización.

**Artículo 129.- Plazos para realizar las obras en los fraccionamientos del suelo. -**



1. Las obras de infraestructura en los fraccionamientos del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en la licencia municipal urbanística correspondiente y podrán ser ejecutadas por:
  - a. En fraccionamientos regulares, por propietarios o promotores privados; y,
  - b. En proyectos de interés social de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.
2. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.
3. El fraccionamiento del suelo podrá ser planificado y ejecutado por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras.

**Artículo 130.- Recepción de áreas verdes públicas, áreas de equipamiento, vialidad e infraestructura. -**

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y de equipamiento públicas de conformidad con los planos aprobados y licencia municipal urbanística de fraccionamiento del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta norma y la normativa nacional vigente.
2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y comunicaciones que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas entidades prestadoras de servicios.

**SECCIÓN II**

**INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 131.- Informes para habilitar el suelo. -**



1. Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación dentro del territorio del Cantón Mejía son:
  - a. El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo; y,
  - b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y en caso de ser necesario el Informe Técnico ICUS.
  - c. El Informe de Riesgo, en casos de protección por riesgo (para quebradas abiertas)
2. Estos documentos no otorgan ni extinguen derechos, solo contienen las directrices de aplicación y la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso en concreto.

**Artículo 132.- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).** – El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
2. Propietario o poseionario del predio
3. Clasificación del Suelo
4. Subclasificación del Suelo
5. Tratamiento
6. Uso del Suelo General
7. Usos del Suelo Específicos
8. Compatibilidades de uso
9. Retiros
10. Frente Mínimo
11. Predio Mínimo
12. COS
13. COST
14. Edificabilidad Básica
15. Edificabilidad Máxima
16. Afectaciones



- a. Vial (de ser el caso)
- b. Riesgos Naturales (de ser el caso)
- c. Hídrica (de ser el caso)
- d. Ambiental (de ser el caso)
- e. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo será emitido por la Dirección de Planificación Territorial mediante el proceso simplificado o por medios digitales cuando estos se encuentren disponibles. La información constante en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo es pública.

**Artículo 133.- Informe de Compatibilidad de Usos (“ICUS”).**

1. Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Cantón Mejía. Este informe no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y condiciones de implantación determinados en el PUGS y demás instrumentos de planificación vinculantes; se otorgará por la Dirección de Planificación Territorial por el procedimiento simplificado o por medios digitales cuando estos se encuentren disponibles.

**SECCIÓN III**  
**DE LA EDIFICACIÓN**  
**PARÁGRAFO I**  
**GENERALIDADES**

**Artículo 134.- Definición.** - El aprovechamiento constructivo es la capacidad de edificación de un predio, determinado por la normativa municipal y la zonificación de uso y ocupación de suelo del sector en que se encuentre el predio.





**Artículo 135.- Construcción o edificación.** - Es todo proceso constructivo a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinados en la presente Ordenanza y el PUGS.

**Artículo 136.- Intervenciones de construcción.** - Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva, conforme lo establecido en el PUGS y Normas Ecuatorianas de Construcción NEC, Norma INEN, Estándares Urbanísticos y otras a las reglas técnicas vigentes, aplicables en cualquier predio que se encuentre en suelo urbano y rural.

Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo a los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo. Sin embargo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía solamente podrá emitir la respectiva Ordenanza municipal de regularización de edificaciones que no cuenten con la respectiva autorización o no cumplan con sus disposiciones después de cada diez años de aprobado el PUGS cantonal.

**Artículo 137.- Ocupación provisional.** - Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para el desarrollo de espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia municipal urbanística. Esta autorización tendrá carácter temporal de máximo de seis meses calendario y será renovable por una sola vez. Se respetará la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La licencia municipal urbanística se obtendrá en la Dirección de Planificación Territorial.

## **PARÁGRAFO II**

### **ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 138.- Altura y dimensiones de edificación.** - Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidos en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial, y se detallarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).



**Artículo 139.- Altura de local. -**

1. La altura de un local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielo raso terminado, medida desde el interior del lugar.
2. Las especificaciones técnicas de la altura del local se deberán tomar de las normas NEC de Construcción e INEN, de ser aplicables.
3. Únicamente para elementos de detalles formales u ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

**Artículo 140.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial. -** Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado. El levantamiento topográfico georreferenciado hecho por un especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial, entendiéndose como tal la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

**Artículo 141.- Altura de edificación. -**

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el PUGS e instrumentos de planificación territorial.
2. La altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, no se contempla antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se cuenta como piso.
4. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
5. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en el PUGS e instrumentos de planificación territorial.



**Artículo 142.- Construcciones en bloques. -**

1. En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante estructural y funcionalmente aislada de otro volumen de edificación con la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, que es la distancia libre desde los elementos arquitectónicos sobresalientes de los volúmenes edificados.
2. En caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas Ecuatorianas de Construcción NEC, Norma INEN, Estándares Urbanísticos y otras a las reglas técnicas aplicables vigentes.
3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS e instrumentos de planificación territorial.

**SECCIÓN IV**  
**DEL FRACCIONAMIENTO**  
**GENERALIDADES**

**Artículo 143.- Proyectos de Fraccionamiento. -**

1. Los proyectos de fraccionamiento son propuestas cuyo objetivo es dividir y habilitar el suelo en predios individuales, conforme la zonificación establecida en el PUGS y demás instrumentos de planificación y estándares urbanísticos vigentes en el Cantón Mejía en todos los casos deberá considerarse el lote mínimo establecido en el PUGS y demás normas de uso y zonificación del suelo. Los fraccionamientos podrán realizarse en suelo urbano y de expansión urbana y los fraccionamientos agrícolas únicamente en suelo rural.



2. No serán considerados como fraccionamientos y no se requerirá la contribución de áreas verdes y comunales, en los siguientes casos:
  - a. La partición que practique el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, mediante acto normativo del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
  - b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el COOTAD.
3. En suelo urbano y rural de la división del suelo propuesta deberán resultar la cantidad de lotes que el lote mínimo permitido incluidas las áreas verdes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad. En todos los fraccionamientos deberá aplicarse la carga correspondiente al 15% de equipamiento y áreas verdes públicas.
4. Se considera como fraccionamiento las habilitaciones originadas por partición judicial ya sea en suelo urbano o rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normas vigentes.
5. Los proyectos de fraccionamiento no podrán modificar las previsiones del PDOT ni las del PUGS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los informes de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.
6. 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. Los proyectos de fraccionamiento que lo requieran podrán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme a un cronograma valorado de obras.
8. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán oficialmente entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía una vez que se hayan concluido
9. La conclusión de las obras es condición para la entrega de los títulos de propiedad y el correspondiente catastro de los nuevos lotes. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en los fraccionamientos de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en esta Sección. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Síndica.
10. Los Proyectos de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en tres etapas:
  - a. **Etapa de Implantación**, a desarrollarse hasta en dos años, en la cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
  - b. **Etapa de Conformación**, se ejecutará en un plazo adicional hasta de cuatro años, en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
  - c. **Etapa de Consolidación**, se realizará hasta dos años después de los anteriormente detallados, donde la organización social deberá concluir y entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado,



de energía eléctrica, y demás redes de servicios y obras de vialidad y mejoramiento barrial.

11. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá suscribir directamente, el o los convenios de financiamiento y construcción de obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.
  
12. La construcción de las obras de equipamiento comunal será responsabilidad del propietario u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el ordenamiento jurídico municipal y estándares urbanísticos aplicables.

**Artículo 144.- Proyectos de Reajuste de Terrenos. -**

1. Los proyectos de Reajuste de Terrenos, son nuevos trazados aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad mixta o particular, que deberá cumplir con uno o más de los siguientes objetivos:
  - a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas.
  - b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
  - c. Restablecer linderos en predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
  - d. Garantizar la conexión vial de cada uno de los lotes resultantes del proceso de reajuste de terrenos.
  
2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa municipal, y será tramitada por la Dirección de Planificación Territorial.



3. En el Reajuste de Terrenos, la reestructuración de los lotes podrá realizarse únicamente dentro de un Plan Parcial, en cuyo caso el o los interesados deberán obtener la correspondiente licencia municipal urbanística para poder ejecutarse de forma legítima.

## **TÍTULO VII**

### **DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **GENERALIDADES**

##### **Artículo 145.- Título jurídico. -**

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Licencia Municipal Urbanística", cualquiera que sean las intervenciones de utilización o aprovechamiento, habilitación de suelo o edificación que se autoricen por la misma.
2. En el título jurídico de la Licencia Municipal Urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Régimen, indicando las Reglas Técnicas y normas jurídicas que se debe contemplar.

##### **Artículo 146.- Naturaleza. -**

1. Las Licencias Municipales son herramientas de gestión, por medio de las que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, autoriza ciertas actuaciones a los administrados, con la finalidad de tutelar los bienes jurídicos donde ejerce su competencia.
2. Para efectos del Régimen de Licencias Municipales, se entiende por actuación todas las acciones del administrado sujetas a regulación y control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
3. Se entiende por administrado, como toda persona natural o jurídica, nacional, extranjera, o comunidad, sujeta a la normativa y políticas



públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

**Artículo 147.- Competencias en Materia de Licenciamiento. -**

1. La Dirección de Planificación Territorial, es la autoridad administrativa otorgante y competente para otorgar las licencias municipales urbanísticas Licenciamiento, en los procedimientos simplificado y ordinario.
2. Es competencia única del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el otorgar, suspender, modificar o extinguir Licencias Municipales Urbanísticas. Esta competencia se la ejerce a través de los órganos establecidos en la norma local.
3. Siempre que el ordenamiento jurídico municipal se refiera a la “Autoridad Administrativa Otorgante” se hará referencia al órgano o funcionario competente para otorgar la correspondiente Licencia Municipal Urbanística sea de manera presencial o virtual, que para el caso del Cantón Mejía será la Dirección de Planificación Territorial.
4. Le corresponde ejercer la potestad de control previo al otorgamiento de una Licencia Municipal Urbanística, de conformidad con el procedimiento previsto en esta normativa, a la Dirección de Planificación Territorial; y será su deber coordinar sus actuaciones con las demás entidades municipales necesarias.
5. La Comisaría competente y la Dirección de Planificación Territorial, son los organismos a través de los cuales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía ejerce la potestad de inspección técnica posterior al otorgamiento de una Licencia Municipal Urbanística, cada una en el ámbito de su competencia.
6. Sin perjuicio de lo antes dicho, el Comisario es la única autoridad competente para el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción de los procedimientos administrativos sancionadores,





resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores.

Se entiende por inspección general al conjunto de actividades de verificación y observación en las que no se necesita hacer pruebas técnicas para la determinar los datos o hechos a ser informados.

**Artículo 148.- Principios de celeridad, oficiosidad y legalidad. -**

1. Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias Municipales Urbanísticas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía están sometidos al principio de celeridad.
2. Se impulsarán de oficio en todas sus fases, salvo expresa disposición en contrario que determine la necesidad de una actuación a cargo del administrado.
3. Las fases y requisitos del procedimiento estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en la norma.

**Artículo 149.- Tramitación previa y conjunta con otras licencias municipales urbanísticas o autorizaciones. -**

1. Si las actuaciones del administrado necesitarán además de la Licencia Municipal Urbanística solicitada, la concesión de otro tipo de autorizaciones a cargo de otras autoridades públicas, se tramitarán en el orden que corresponda por separado, siempre que el órgano competente para el otorgamiento de las autorizaciones no forme parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Sin embargo, le corresponde a la Dirección de Planificación Territorial coordinar sus actuaciones con las demás autoridades públicas en beneficio del administrado.
2. Aquellas actuaciones que requieran, además de la Licencia Municipal Urbanística solicitada, otras autorizaciones que se encuentren vinculadas al trámite y el ente otorgante sea la Dirección de Planificación Territorial, se tramitarán todas conjuntamente en un único



procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá los requisitos para todas las licencias específicas.

3. En caso de que las Licencias Municipales sean otorgadas por diversos órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el administrado podrá acudir ante el órgano que resulte competente para el otorgamiento de la primera de las Licencias Municipales o autorizaciones y obtener de él la coordinación interna para el otorgamiento de las restantes Licencias Municipales necesarias.

**Artículo 150.- Servicio unificado de licenciamiento y coordinación administrativa. -**

1. La competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para el licenciamiento de actuaciones de los administrados debe ser compatible con el ejercicio de otros niveles de gobierno y otros organismos públicos; y es deber de todos ellos coordinar el ejercicio de sus competencias de tal modo que los administrados puedan obtener las ventajas de la modernización y simplificación de procedimientos de licenciamiento.
2. Cuando la obtención de una Licencia Municipal Urbanística requiera autorización previa o informe de otro organismo público, podrá establecerse un servicio de tramitación unificado del que formen parte las distintas autoridades competentes. Los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía están autorizados a celebrar todo tipo de convenios que permitan alcanzar el objetivo de modernización y simplificación de los procedimientos de licenciamiento.

**Artículo 151.- Inspecciones o comprobaciones unificadas de cumplimiento normativo y de Reglas Técnicas. -**

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cualquier momento del procedimiento administrativo de licenciamiento, así como de manera posterior, podrá realizar una inspección sobre la información declarada por el administrado y del efectivo cumplimiento de las obligaciones legales y Reglas Técnicas.



2. Los administrados tienen el deber con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de colaboración, suministro de información y documentación y acceso a las instalaciones, o al lugar en que se ejerzan las actividades. La inobservancia de esta obligación será sancionada.
3. Los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a cargo de inspección, coordinarán el ejercicio de sus competencias, de modo que las tareas de inspección puedan ser realizadas de manera unificada, mediante una ficha única, cubriendo los aspectos de examen de cada uno de los órganos municipales encargados de la gestión.
4. La potestad de inspección y control previo o posterior al otorgamiento de Licencias Municipales se ejercerán a través de los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía directamente y podría contar con el auxilio de otras entidades, cuando se requiera la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas particulares y específicas.
5. Los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía fomentarán la simplificación de procesos municipales relacionados con el ejercicio de actividades económicas.

**Artículo 152.- Administración electrónica.** - Sin detrimento del uso de otros medios, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía fomentará la administración electrónica con la finalidad de que algunos procedimientos, determinados trámites y gestiones administrativas puedan realizarse por medios electrónicos con plena validez jurídica y confidencialidad.

**Artículo 153.- Calidad de los servicios.** -

1. La Dirección de Planificación Territorial implantará sistemas para mejora de calidad de servicios, con un adecuado registro de información, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.
2. También elaborará estadísticas anuales que contengan datos de los servicios prestados y todas las circunstancias que puedan ser de interés municipal.

**Artículo 154.- Asesoramiento e información.** -



1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía tiene el deber de informar, asesorar y orientar a los administrados sobre las condiciones técnicas y jurídicas requeridas para obtener una Licencia Municipal Urbanística.
2. La Dirección de Planificación Territorial brindará el servicio de asesoramiento e información acerca de las licencias a su cargo.

**Artículo 155.- Información a disposición de los administrados.** - Deberá estar permanentemente a disposición de los administrados en la oficina de la Dirección de Planificación Territorial y en el portal electrónico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la siguiente información:

- a. Las solicitudes o formularios exigidos;
- b. Información relacionada con el procedimiento para el otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística específica; y,
- c. Las normas e instrumentos para el efectivo ejercicio de la participación y veeduría ciudadana sobre el ejercicio de competencias referidas al licenciamiento municipal.

La información descrita deberá ser proporcionada a los administrados de forma gratuita.

**Artículo 156.- Intervención de profesionales.** -

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal que regulan los procedimientos municipales, en los que se requiera la intervención de un profesional para obtener una licencia municipal urbanística, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y se hará constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.
2. Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información establecidos en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.



## CAPÍTULO II

### DERECHOS Y DEBERES DE LOS ADMINISTRADOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAMIENTO

**Artículo 157.- Derechos de los administrados.** - Los administrados en los procedimientos de licenciamiento tendrán reconocidos además de aquellos establecidos en la Constitución, la ley y otras normas, los siguientes derechos:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del GAD Municipal de Mejía que conceda o deniegue la Licencia Municipal Urbanística solicitada, dentro del plazo máximo para resolución del procedimiento establecidos en la ley y las Ordenanzas pertinentes.
2. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la norma determine para proyectos, actos o solicitudes que los administrados quieran realizar.
3. A utilizar medios electrónicos en la tramitación de los procedimientos en los que fuere posible, y, en la obtención de información pertinente.
4. A no presentar documentos que obren en poder del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, señalando para este efecto, el archivo o depósito en el que se encuentren.
5. A conocer en cualquier momento el estado de los trámites que tengan y a obtener copia costa propia de los documentos contenidos en el mismo.
6. A que las órdenes de ejecución administrativa y resoluciones denegatorias de Licencias Municipales Urbanística estén debidamente motivadas sobre el ordenamiento jurídico local y nacional.
7. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios municipales.

**Artículo 158.- Deberes de los administrados.** - Los administrados tendrán, en relación con los procedimientos de licenciamiento, los siguientes deberes:



1. Presentar la documentación correspondiente según los requisitos establecidos para la correspondiente licencia municipal urbanística.
2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias, derivados de una solicitud de licencia, en un plazo máximo de quince (15) días desde su notificación. A petición del administrado el órgano competente podrá prorrogar este plazo de subsanación prudencialmente por una sola ocasión.
3. Cumplir con los trámites en los plazos establecidos; en caso contrario, se tendrá por desistimiento del trámite y se ordenará su archivo.
4. Disponer de copia autorizada de la Licencia Municipal Urbanística, y colocar en un lugar visible al público la licencia concedida de la actuación que se desarrolla.
5. Cuando la norma y el procedimiento específico lo disponga, cumplir debidamente con los Acuerdos, Actas y Cronogramas suscritos con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

### **CAPÍTULO III**

#### **TIPOS DE PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAMIENTO**

**Artículo 159.- Tipos de procedimientos.** - Las solicitudes de Licencias Municipales Urbanísticas emitidas por parte de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía se tramitarán por los procedimientos simplificado y ordinario regulados en el presente Régimen.

**Artículo 160.- Procedimiento simplificado.** -

1. La presentación del Formulario Normalizado y sus requisitos, implica automáticamente el otorgamiento de la misma si se cumplen las siguientes condiciones:
  - a. Que el formulario normalizado de solicitud haya sido debidamente llenado y presentado en la Dirección de Planificación Territorial en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía;
  - b. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos, normas y reglas técnicas.



2. La Dirección de Planificación Territorial informará al administrado en el acto de entrega del Formulario Normalizado, el cumplimiento de las condiciones establecidas.
3. En caso de cumplir con todos los requerimientos, el administrado deberá realizar el pago de la tasa correspondiente.
4. La Dirección de Planificación Territorial hará emisión inmediata de la LMU.
5. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Dirección de Planificación Territorial explicar e informar al administrado las acciones que deba tomar para poder obtener la LMU.

**Artículo 161.- Procedimiento ordinario. -**

1. Se tramitarán mediante este procedimiento aquellas licencias municipales urbanísticas que requieren, previamente, de informes facultativos adicionales y/o de Actas o Acuerdos de Compromisos, Cronogramas de Implementación de Observaciones Técnicas.
2. El procedimiento administrativo ordinario se caracteriza por el control obligatorio posterior, al otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística por parte de la Dirección de Planificación Territorial y demás órganos municipales competentes. El control previo se realizará cuando la normativa municipal así lo exija.
3. La Dirección de Planificación Territorial solicitará a los entes correspondientes, el debido informe de conformidad, y si la norma lo prevé, la suscripción de Actas, Cronogramas o Acuerdos previos que sean necesarios.
4. Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico municipal, los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, lo comunicarán al administrado a fin de que este proceda a efectuar las modificaciones necesarias.
5. En el informe de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas, estándares urbanísticos que sean aplicables o Reglas Técnicas/ NEC vigentes, en el plazo máximo de 15 días. En el caso de incumplimiento, la autoridad administrativa correspondiente solicitará la



subsanción de tales deficiencias al administrado, en el plazo de 20 días contados desde la notificación al administrado.

6. Con el informe de conformidad favorable, la Dirección de Planificación Territorial procederá con la emisión de la Licencia Municipal Urbanística respectiva, en un plazo no superior a quince días.

7. En caso que el expediente no cumpla con las condiciones previstas para su aprobación, se realizará un requerimiento de subsanción de deficiencias que interrumpirá el plazo máximo de resolución y establecerá el plazo con el que contará el administrado para cumplir con ello.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL OTORGAMIENTO Y APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS**

**Artículo 162.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística.** - Están obligadas a obtener la correspondiente LMU todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a habilitar suelo y edificar en el territorio del Cantón Mejía.

**Artículo 163.- Clases de Licencias Municipales Urbanísticas.** - Las licencias municipales urbanísticas pueden ser:

- a. Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo, LMUF;
- b. Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, LMUIC;

**Artículo 164.- Alcance de las Licencias Municipales.** -

1. El otorgamiento y obtención de una Licencia Municipal Urbanística supone:
  - a. El cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Régimen; y,
  - b. Según corresponda a los procedimientos simplificado u ordinario la declaración del administrado del cumplimiento de Reglas Técnicas y normas NEC, así como los Estándares urbanísticos y administrativas aplicables; y, la verificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Mejía del cumplimiento de éstas.





2. La Licencia Municipal Urbanística se entenderá otorgada salvaguardando las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser fundamento para excluir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que pudieran incurrir los titulares de la licencia respectiva durante el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
3. El hecho de que un administrado realice una intervención autorizada con la Licencia Municipal Urbanística no justifica el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, y su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de sus acciones.

**Artículo 165.- Catastros de lotes resultantes.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, previo a la recepción de los documentos necesarios para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio validará que los lotes motivo de la liquidación impositiva cuenten con el debido Informe de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, en caso de no tenerlo los lotes resultantes no podrán ser catastrados.

**Artículo 166.- Memoria fotográfica.** - Todo informe emitido por controles de habilitación de suelo y edificación, deberá adjuntar una memoria fotográfica certificada por el funcionario realizó el control, para la actualización catastral.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO (LMUF)**

#### **SECCIÓN I**

#### **DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN**

**Artículo 167.- Objeto y alcance de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo.** -

1. A través de la LMUF el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía autoriza al administrado el inicio de ejecución de obras, de acuerdo al Informe de Conformidad del cumplimiento de las reglas



técnicas y normas administrativas que emita la Dirección de Planificación Territorial.

2. El título jurídico, acto administrativo de autorización se denominará "Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo", o por sus siglas LMUF.
3. La LMUF implica:
  - a. Que el administrado obtuvo los informes de conformidad y cumple con lo dispuesto en las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de habilitación de suelo.
  - b. El titular de la licencia o el Promotor en caso que corresponda, y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones efectuadas dentro del formulario de solicitud.
  - c. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de los controles a realizarse por parte de la Comisaría y/o la Dirección de Planificación Territorial.

**Artículo 168.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo. -**

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMUF, en los términos establecidos en este documento y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de habilitación de suelo en el Cantón de Mejía; y, en particular, los siguientes:
  - a. Los Fraccionamientos
  - b. Los Reajustes de Terrenos

**Artículo 169.- Actos no sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo. -**

1. No será exigible la LMUF en los siguientes casos:
  - a. Las actuaciones que son objeto de órdenes de ejecución de la autoridad competente;
  - b. Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;



- c. Las actuaciones de las entidades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMUF; y,
  - d. Las actuaciones de los administrados autorizados a través de otras licencias municipales urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
2. Sin perjuicio de lo dicho en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

## **SECCIÓN II**

### **DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO**

**Artículo 170.- Vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento.** - La LMUF, sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en esta norma, será otorgada por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas, salvo lo dispuesto expresamente en este Capítulo y en el ordenamiento jurídico nacional:

- a. El plazo para iniciar las obras en Fraccionamientos, Reajuste de Terrenos será de dos años a partir de la fecha de expedición de la LMUF.
- b. El plazo para terminar las obras en Fraccionamientos, Reajuste de Terrenos será de tres años a partir de la notificación de inicio de la actuación por parte del administrado.

**Artículo 171.- De la Modificación de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento.** -

- 1. Durante la vigencia de la LMUF se podrá solicitar modificaciones cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.



2. El título de la LMUF que se conceda en sustitución, solo establecerá el contenido de la modificación, haciendo referencia expresa al título que se modifica. El plazo que contenga la LMUF modificatoria será el vigente, por lo tanto, el establecido en la licencia inicial caduca.
3. El requerimiento de modificación deberá ser presentado en el formulario normalizado correspondiente, que se entregará en la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, de manera gratuita y estará en medios electrónicos, en el que se justificará y motivará la necesidad de modificación de la LMUF. El trámite de la modificación de la LMUF será el mismo que el de su otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMUF, ésta sólo podrá concederse por una sola vez y por el plazo otorgado en un inicio, siempre que la solicitud modificatoria se presente anteriormente que fenezca el plazo licenciado.
5. La LMUF puede ser transferida por su titular, el cesionario se subroga a la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia municipal urbanística o de sus efectos. Esta transferencia supondrá que la modificación deberá ser puesta en conocimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía por escrito y se hará constar en el texto de la licencia otorgada. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica suscrita por ambas partes, en que se especifique el estado en que se encuentran. Si no se notifica esta situación, ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación y cumplimiento de la LMUF. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida en caso de su fallecimiento, a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal.

**Artículo 172.- Caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. -**

1. La LMUF caducará, en los siguientes casos:
  - a. Si el titular de la licencia no ha iniciado las actuaciones dentro del plazo autorizado;



- b. Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
- c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para subsanar deficiencias, sin haberlo hecho;
- d. La LMUF caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado; y,
- e. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

**Artículo 173.- Efectos de la caducidad de la LMUF. -**

- 1. La caducidad de la LMUF impedirá iniciar o seguir con las actuaciones a realizarse, salvo la ejecución de trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, bienes y el ambiente, de los cuales se notificará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para su control.
- 2. La caducidad de la LMUF por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 174.- Caducidad por razones de legitimidad. -** La LMUF podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por parte de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconválida y los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

**SECCIÓN III**

**DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA  
LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO**

**PARÁGRAFO I**

**GENERALIDADES PROCESALES**



**Artículo 175.- Tipo de procedimiento.** - Las solicitudes de Licencias Municipales Urbanísticas para fraccionamientos y reajuste de terrenos se tramitarán por el procedimiento ordinario, de conformidad con el presente régimen municipal.

**Artículo 176.- Documentación.** -

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Dirección de Planificación Territorial, se acompañará a la solicitud de la LMUF la documentación requerida prevista en los Anexos correspondientes del presente Régimen.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la LMUF deberá acompañarse en todos los casos la siguiente documentación:
  - a. Formulario normalizado que se encuentra en medios digitales o se entregará en la Dirección de Planificación Territorial de forma gratuita, debidamente llenado para cada tipo de actuación;
  - b. Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía; y, para personas jurídicas, RUC, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal; no será necesaria la papeleta de votación.
  - c. Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto del propietario del predio, como, en caso de que corresponda del Promotor y Profesionales Técnicos competentes; y,
  - d. Los Informes de Conformidad correspondientes.
3. Cuando a través de la LMUF, se autorice obras para la habilitación, el administrado otorgará la garantía correspondiente a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

**Artículo 177.- Trámite.** - El procedimiento ordinario, el flujo de procesos y los requisitos formales, se adjuntan como Anexos a la presente Ordenanza. Para la obtención de la LMUF



## **PARÁGRAFO II**

### **DE LOS ELEMENTOS PROCESALES**

#### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LOS FRACCIONAMIENTOS**

##### **Artículo 178.- Del Proyecto Técnico. -**

1. Para la tramitación de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Se entiende por Profesionales Técnicos competentes, a aquellas con titulaciones académicas y profesionales ejecutar las actuaciones autorizadas conforme a las disposiciones legales vigentes para cada profesión.
3. Para efectos del presente acápite se entiende por Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal para conseguirlo.

#### **SUBPARÁGRAFO II**

#### **DE LOS INFORMES DE CONFORMIDAD TÉCNICO Y LEGAL DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**

##### **Artículo 179.- Informe de Conformidad del Proyecto Técnico. -**

1. Es el informe favorable extendido por la Dirección de Planificación Territorial, en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal vigente, incluyendo las normas INEN de urbanismo, NEC, estándares urbanísticos aplicables y reglas técnicas previstas para procedimientos de habilitación.
2. El Informe de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza el trabajo de intervención física alguna en el territorio del Cantón de Mejía, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento.



3. El Informe de Conformidad previsto en los numerales precedentes se incorporará al título de la LMUF.

### **SUBPARÁGRAFO III**

#### **DE LAS GARANTÍAS**

**Artículo 180.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Financiera, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera conforme a los procedimientos específicos.

Para procesos de habilitación donde existan obras de infraestructura o viales, el administrado deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía una garantía por un monto equivalente al 140% del valor de las obras. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de dicha garantía.

**Artículo 181.- Garantías. -**

1. Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar el lote completo a habilitarse como garantía en la LMUF.
2. Para el caso del resto de garantías, que también constarán en la LMUF, deberán rendirse previamente a la obtención de la LMUF, sin la consignación de las garantías ante la Dirección Financiera, el administrado no estará facultado a iniciar las obras de habilitación.
3. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía:
  - i. Tendrán que ser incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato solamente con la notificación de la Dirección de Planificación Territorial de que el administrado incumplió la obligación principal; en consecuencia, no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.





- ii. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el informe de conformidad de finalización de la obra.
4. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía, en el porcentaje que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.

En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 182.- De la devolución y ejecución de garantías. -**

1. Expedido el informe de finalización, otorgado por la Comisaría correspondiente, este será incorporado dentro del título de la LMUF; y, la Dirección de Planificación Territorial ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado.
2. En caso de que, en la inspección final, la Comisaría competente, después de realizar el control técnico correspondiente, dictamine que la obra concluida presenta inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la Dirección Financiera ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia, la Comisaría competente iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la Dirección de Planificación Territorial para la solicitud de ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la Dirección de Planificación Territorial establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.



**SUBPARÁGRAFO IV**  
**DEL INFORME CONFORMIDAD DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE OBRAS**

**Artículo 183. - El informe de conformidad de inicio de obras. -**

1. El informe de Conformidad de Inicio de Obras establece el comienzo formal de las obras aprobadas el proyecto técnico aprobado dentro de la LMUF otorgada.
2. Una vez expedido el Informe de Conformidad de Inicio de Obras, se incorporará en el título de la LMUF.

**Artículo 184. - El informe de conformidad de finalización de obras. -**

1. El informe de conformidad de Finalización de Obras establece la conclusión formal de las obras realizadas, y, que estas cumplen con el proyecto técnico aprobado dentro de la LMUF otorgada.
2. Una vez expedido el informe de conformidad de Finalización de Obras, se incorporará en el título de la LMUF; y, la Dirección de Planificación Territorial ordenará inmediatamente a la entidad competente, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado.

**CAPÍTULO VI**

**DE LA LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS LMUIC**

**SECCIÓN I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 185.-Objeto y alcance de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. -**

1. A través de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía autoriza al administrado iniciar las obras de edificación, de acuerdo a los



informes de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos aplicables y reglas técnicas NEC.

2. El título jurídico se denominará "Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas", o por sus siglas LMUIC.

3. La LMUIC implica:

- a. Que el administrado obtuvo los informes de conformidad de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de edificación por parte de la Dirección de Planificación Territorial.
- b. El titular de la licencia, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones establecidas en el formulario de solicitud.
- c. La información sobre la cual se emite la autorización, se presume verídica hasta que se constate físicamente a través de controles o verificaciones por parte de la Comisaría y/o la Dirección de Planificación Territorial.

**Artículo 186.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.** - Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMUIC, todos los actos de edificación dentro del Cantón Mejía; y, en particular, los siguientes:

1. Las Construcciones, que por sus características y especialización necesitan de un Proyecto Técnico:

- a. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución, y de ampliación. Se entiende por:
  - i. "Obras de Reconstrucción" las que tienen por objeto la reposición de una edificación preexistente, a través de una nueva construcción la reproducción de las características formales de algún lugar.
  - ii. "Obras de Sustitución", las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.



- iii. “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
  - b.** La demolición de edificaciones existentes, inventariadas o en Áreas Patrimoniales.
  - c.** Las obras de consolidación estructural, buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- 2.** Las Intervenciones de Trabajos Varios, que por su naturaleza tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido
- a.** Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:
    - i. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 30 m<sup>2</sup>, respetando lo establecido en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), que no responda a procesos ampliatorios que comprometan la estabilidad estructural. Estas edificaciones no podrán ser destinadas a vivienda.
    - ii. Desbanque, movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones, responderá al proyecto aprobado por la autoridad competente.
    - iii. La construcción de cerramientos conforme a lo establecido en los estándares urbanísticos.
    - iv. Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento de edificaciones existentes.
  - b.** Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:
    - i. Vallado de obras y solares.
    - ii. Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
    - iii. Apertura de zanjas y acequias.
    - iv. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
    - v. Ocupación de aceras.



c. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, contando con informe correspondiente de la Dirección de Planificación Territorial.

d. Intervenciones constructivas menores que no impliquen un cambio de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará la actuación al ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Cuando por necesidades funcionales o técnicas dentro del proceso constructivo de edificaciones, se tengan que realizar modificaciones menores internas o externas que no superen los 40m<sup>2</sup> del área establecida en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales, sujetándose a las Reglas Técnicas vigentes. Se podrá convalidar los actos constructivos dentro del proceso constructivo, debiendo obtener una LMUIC, por medio de un procedimiento simplificado que se incorporarán a la LMUIC obtenida previamente a la obtención del informe de finalización del proceso constructivo.

e. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

f. Aquellas intervenciones constructivas de nueva edificación hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup> (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación), que por su naturaleza y especialización no precisan de un Proyecto Técnico y se ajusten a los parámetros técnicos determinados.

**Artículo 187.- Actos no sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. -**

1. No será exigible la LMUIC en los siguientes casos:

a. La demolición de edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas patrimoniales;



- b.** Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
  - c.** Las intervenciones de las entidades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin embargo, el acto administrativo que autorice dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas;
  - d.** Las obras menores a realizarse al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público; y, disposición final de escombros; y,
  - e.** Las obras previstas en los proyectos de fraccionamientos ya licenciados.
  - f.** Las intervenciones autorizadas por medio de otras licencias municipales urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
- 2.** Sin perjuicio de lo escrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas NEC de construcción, INEN de urbanismo y normativa aplicable que garanticen la seguridad de las personas, bienes, el ambiente, y a coadyuvar al orden público y convivencia.
  - 3.** Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas patrimoniales, bastará una comunicación previa del administrado a la Dirección de Planificación Territorial, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con antelación mínima de setenta y dos horas.

La Dirección de Planificación Territorial, en forma inmediata y antes de las setenta y dos horas de notificada la demolición podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o municipal. Transcurrido dicho plazo y sin notificación por parte de la Dirección, la comunicación producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la demolición comunicada.



## SECCIÓN II

### **DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**Artículo 188.- Vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.** - La LMUIC, sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las LMUIC intervenciones constructivas, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El plazo para iniciar las Construcciones será de tres años a partir de la fecha de expedición de la LMUIC.
- b. El plazo para terminar las Construcciones será de tres años a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado.
- c. El plazo para iniciar y terminar los Trabajos Varios será de un año a partir de la fecha de expedición de la LMUIC.

**Artículo 189.- De la Modificación de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.** -

1. Durante la vigencia de la LMUIC se podrá solicitar modificaciones cuando existan variaciones en las condiciones y/o información para su otorgamiento; o, si las modificaciones que se introducen suponen variaciones arquitectónicas o estructurales a la LMUIC originariamente concedida.
2. El título de la LMUIC sustitutiva solamente tendrá el texto de la modificación, y hará referencia al título que modifica. El plazo de vigencia de la modificación será el que se encuentre vigente.
3. El requerimiento de modificación deberá ser presentado por medio del formulario normalizado correspondiente, en el cual se justificará y motivará la necesidad del cambio. El trámite de la modificación de la LMUIC será el mismo que el de otorgamiento.
4. En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la LMUIC, solamente podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, siempre que se presente con anterioridad al fenecimiento del plazo inicial.



5. La LMUIC puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia municipal urbanística ni de sus efectos. La transferencia tendrá que ser puesta en conocimiento de la Dirección de Planificación Territorial por escrito. Si las intervenciones constructivas se hallan en curso de ejecución, deberá adjuntarse la memoria técnica que especifique el estado de las mismas, suscrita por ambas partes. Sin este requisito, ambos administrados serán responsables de la actuación amparada por la LMUIC. En caso de fallecimiento del titular anterior, la notificación se hará a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal.

**Artículo 190.- Caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.**

1. La LMUIC caducará, y se extinguirá, en los siguientes casos:
  - a. En el plazo fijado en la correspondiente licencia, y su titular no ha iniciado la Construcción o los Trabajos Varios dentro del plazo autorizado;
  - b. Cuando no se hubiese concluido la Construcción o los Trabajos Varios dentro del plazo autorizado;
  - c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para subsanar deficiencias;
  - d. Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado; y,
  - e. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
  - f. Si el plazo de la Licencia Municipal Urbanística caducará por motivos de fuerza mayor y caso fortuito, debidamente justificados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; el titular podrá solicitar una extensión del plazo de vigencia considerando la eventualidad ocurrida.

**Artículo 191.- Efectos de la extinción de la LMUIC. -**

1. La extinción de la LMUIC impedirá iniciar o proseguir con la actuación licenciada, salvo la realización de trabajos de seguridad, mantenimiento y





protección de personas, bienes, y ambiente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía hará su control correspondiente.

2. La extinción de la LMUIC por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 192.- Extinción por razones de legitimidad.** - La LMUIC podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por parte de la Dirección de Planificación Territorial, si fue otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas o Reglas Técnicas aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como inconvaleciente.

Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

### SECCIÓN III

#### PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

**Artículo 193.- Intervenciones sujetas al procedimiento simplificado.** - Se sujetan al procedimiento simplificado las solicitudes de la LMUIC de Trabajos Varios.

**Artículo 194.- Procedimiento:**

1. La inscripción en el Registro General de Licencias Municipales Urbanísticas será realizada en el momento mismo del licenciamiento. El número asignado de inscripción formará parte de la Licencia Municipal Urbanística otorgada.
2. Las variaciones a la inscripción se harán de oficio o a petición de parte, cuando se altere la vigencia o contenido de la Licencia Municipal Urbanística otorgada.

**Artículo 195.- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento simplificado y responsabilidad.** -

1. La Dirección de Planificación Territorial emitirá la LMUIC constatando el cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.



2. La emisión de la licencia por medio del procedimiento simplificado no implica control previo.
3. El titular de la licencia, el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes en caso de que corresponda, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones establecidas en el formulario de solicitud.
4. La información con la cual se emite la autorización se presume verídica hasta que sea constatada a través de los controles respectivos hechos por la Comisaría competente.

## **SECCIÓN IV**

### **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

**Artículo 196.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.**  
Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMUIC:

- a) Las siguientes Construcciones:
  - a. La demolición de construcciones o edificaciones existentes, salvo en los casos declarados en ruina física inminente.
  - b. Las obras civiles singulares.
  - c. Las obras de nueva edificación, de proyectos modificatorios y ampliatorios sujetos a las siguientes condiciones:
    - i. Que la Construcción no esté sometida a Evaluación Ambiental.
    - ii. Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (I3) y de alto riesgo (I4).
    - iii. Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados.
    - iv. En proyectos que no sean de vivienda y que requieran de 100 o más estacionamientos.
  - d. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
  - e. Las obras de nueva edificación cuya planificación se realiza bajo el régimen de copropiedad.



- f. Cualquier tipo de intervenciones constructivas no previstas en el procedimiento simplificado, que supongan modificar y/o incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que este sea permitido.

**Artículo 197.-Trámite.** - El procedimiento ordinario, el flujo de procesos y los requisitos formales, se adjuntan como Anexos de la presente Ordenanza. Para la obtención de la LMUIC:

1. El administrado se dirigirá a la Dirección de Planificación Territorial, y solicitará el Formulario Normalizado determinado para su trámite, mismo que podrá estar en medios electrónicos o físicos y será entregado de forma gratuita. La Dirección realizará una revisión técnica integral del proyecto presentado, en un término de quince (15) días y emitirá el Informe de Conformidad del Proyecto Técnico, previo la obtención de la correspondiente Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas LMUIC.
2. Si la actuación pretendida por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico municipal, los funcionarios de la Dirección de Planificación Territorial, lo comunicarán al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones necesarias en un plazo máximo de treinta (30) días. Y se procederá con la respectiva Revisión Técnica, por una sola vez.
3. En el Informe de Conformidad del Proyecto se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.
4. Con el Informe de Conformidad favorable se hará el pago de la tasa correspondiente.
5. La Dirección de Planificación Territorial procederá con la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, en un plazo no superior a quince (15) días.
6. El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado respectivo, el inicio de las obras autorizadas, que se realizarán dentro de los



- plazos previstos en LMUIC, ésta constituirá autorización suficiente para que el administrado ejecute las obras requeridas.
7. El propietario o constructor deberá notificar, por medio del formulario normalizado correspondiente, la finalización de las obras autorizadas. Para ello el administrado deberá haber obtenido los informes favorables de las respectivas entidades públicas de servicios.
  8. Una vez practicada esta notificación, la unidad competente de Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Comisaría competente, en el plazo máximo de quince (15) días realizará la inspección final de las obras autorizadas, y en caso de que existan inconsistencias entre las obras licenciadas y las hechas, se deberá dejar constancia en el informe correspondiente para proceder a iniciar el proceso administrativo sancionador respectivo, en el que se dispondrá la ejecución de la garantía, en la cantidad que fuere pertinente. En el caso de que no existan inconsistencias, la Unidad competente de la Dirección de Planificación Territorial emitirá un Informe de Finalización de Obras.
  9. En caso de haber inconsistencias, la Dirección de Planificación Territorial emitirá el Informe de Finalización de Obras que permitirá la habitabilidad del inmueble.
  10. La autorización de Propiedad Horizontal, estará incluida dentro de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas LMUIC para Construcciones que estén bajo el régimen de Propiedad Horizontal.
  11. Las Licencias Municipales Urbanísticas de Intervenciones Constructivas que incluyan construcciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán estar debidamente inscritas en el Registro de Propiedad.

## **SECCIÓN V**

### **DE LAS CONSTRUCCIONES**

#### **PARÁGRAFO I**

#### **DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 198.- Del Proyecto Técnico para las Construcciones. -**



1. Para tramitar la autorización de Construcciones mayores a 40 m<sup>2</sup> será preciso la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el Promotor en caso que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.
2. Los requisitos del Proyecto Técnico constan incorporadas en el Anexo del presente acápite, bajo la denominación “Requisitos para la autorización de Construcciones”.
3. Los componentes del Proyecto Técnico de Construcciones de características son:

**a) Proyectos arquitectónicos, que pueden ser:**

- a. Proyectos Arquitectónicos ordinarios:** son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar una edificación en un predio que se encuentre en suelo urbano y rural, que tendrá que sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes.

Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando sean técnicamente factibles y el proyecto se corresponda a uno de los siguientes casos:

- i.** Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- ii.** Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad para evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de etapas previamente construidas; y,
- iii.** En áreas patrimoniales, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera



etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva LMUIC para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el informe de Finalización del proceso constructivo de dicha etapa.

**b. Proyectos Arquitectónicos en Áreas Patrimoniales:** son las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales y deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales.

**c. Proyecto estructural y de instalaciones:** son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnicos constructivos.

**4.** A los proyectos arquitectónicos y de instalaciones se podrá acompañar el proyecto de régimen de propiedad horizontal, comprendido por los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales. Los cuadros de alícuotas contendrán las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. El cuadro de áreas comunales contendrá las áreas comunes y/o bienes comunes a los cuales no se les asignará alícuotas debiendo constatar detalladamente las superficies y niveles.

## PARÁGRAFO II

### DEL INFORME DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO

#### Artículo 199.- Informe de Conformidad del Proyecto Técnico. -

1. Es el informe favorable extendido por la Dirección de Planificación Territorial, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la Construcción. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el numeral 3 del artículo anterior.



2. Los Informes de Conformidad del Proyecto Técnico no autorizan trabajo de intervención física alguna en el territorio cantonal, pero son requisito previo para la obtención de la LMUIC.
3. El Informe de Conformidad del Proyecto Técnico se incorporará al título de la LMUIC.
4. La LMUIC emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía es el documento que autoriza la intervención constructiva.

### **PARÁGRAFO III**

#### **DEL INFORME CONFORMIDAD DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE OBRAS**

##### **Artículo 200.- El informe de conformidad de inicio de obras.**

1. El informe de Conformidad de Inicio de Obras establece el comienzo formal de las obras aprobadas el proyecto técnico aprobado dentro de la LMUIC otorgada.
2. Una vez expedido el Informe de Conformidad de Inicio de Obras, se incorporará en el título de la LMUIC.

##### **Artículo 201.- El informe de conformidad de finalización de obras. -**

1. El informe de conformidad de Finalización de Obras establece la conclusión formal de las obras realizadas, y, que estas cumplen con el proyecto técnico aprobado dentro de la LMUIC otorgada.
2. Una vez expedido el informe de conformidad de Finalización de Obras, se incorporará en el título de la LMUIC; y, la Dirección de Planificación Territorial ordenará inmediatamente a la entidad competente, la devolución de las garantías otorgadas por el administrado.



3. El informe de finalización del proceso constructivo deberá obtenerse al cumplir con lo siguiente:
- a. Todas las Edificaciones deberán contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
  - b. Las Edificaciones de uso residencial (por cada unidad habitacional) deberán tener condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, sin ser necesarios los trabajos de acabados al interior, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.  
  
En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
  - c. Las Edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
  - d. Las edificaciones que se hayan planificado construir bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente terminadas.
4. La Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, entregará el informe de finalización del proceso constructivo, por cada etapa ejecutada. En caso de que el proyecto haya sido aprobado para ser ejecutados en distintas etapas.

Cuando el administrado requiera un informe de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Comisaría competente. Previo a su emisión, dicha dependencia deberá realizar el control respectivo, en el sitio de la obra.





## **PARÁGRAFO IV**

### **DE LAS GARANTÍAS**

**Artículo 202.- Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones del suelo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Financiera, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera conforme a los procedimientos específicos.

#### **Artículo 203.- Garantías. -**

1. Para el caso de hipotecas, deberá hacerse constar el lote completo a habilitarse como garantía en la LMUIC.
2. Para el caso del resto de garantías, que también constarán en la LMUIC, deberán rendirse previamente a la obtención de la LMUIC, sin la consignación de las garantías ante la Dirección Financiera, el administrado no estará facultado a iniciar las obras.
3. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía:
  - a. Tendrán que ser incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato solamente con la notificación de la Dirección de Planificación Territorial de que el administrado incumplió la obligación principal; en consecuencia, no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.
  - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el informe de conformidad de finalización de la obra.
4. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía, en el



porcentaje que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.

En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 204.- De la devolución y ejecución de garantías. -**

1. Expedido el informe de finalización, otorgado por la Comisaría correspondiente, este será incorporado dentro del título de la LMUIC; y, la Dirección de Planificación Territorial ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado.
2. En caso de que, en la inspección final, la Comisaría competente, después de realizar el control técnico correspondiente, dictamine que la obra concluida presenta inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la Dirección Financiera ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia, la Comisaría competente iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la Dirección de Planificación Territorial para la solicitud de ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la Dirección de Planificación Territorial establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.



## **PARÁGRAFO V**

### **DEL CONTROL A LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 205.- De los controles aleatorios.** - Para verificar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado, la Dirección de Planificación Territorial, elaborará hasta el mes de diciembre de cada año un plan reservado de control aleatorio, de acuerdo a parámetros objetivos, con el fin de ponerlo en ejecución el año siguiente, a través de la Comisaría. El plan deberá ser puesto en conocimiento de la máxima autoridad ejecutiva hasta el 15 de diciembre de cada año, quien podrá modificarlo antes de que inicie su aplicación.

La aplicación del plan de control previsto en el inciso anterior, no limita las facultades de la Comisaría para realizar otros controles de conformidad con la normativa municipal vigente.

**Artículo 206.- Del control obligatorio.** - En todas las Construcciones, y una vez efectuada la notificación de la finalización del proceso constructivo, la Comisaría como autoridad administrativa competente en el plazo máximo de quince (15) días, realizará el control respectivo y la Dirección de Planificación Territorial emitirá el informe de finalización del proceso constructivo.

## **SECCIÓN VI**

### **DE LOS TRABAJOS VARIOS**

**Artículo 207.- Autorización de Trabajos Varios.** -

1. Para la ejecución de Trabajos Varios el administrado solicitará a la Dirección de Planificación Territorial la emisión de la LMUIC correspondiente, que autoriza al administrado tal actuación.
2. La autorización de Trabajos Varios, es el instrumento que contiene la aprobación formal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de los tipos de obra referidos, la cual consta en la Licencia Municipal Urbanística de Trabajos Varios.



3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán solidariamente responsables por la ejecución de los trabajos varios conforme la LMUIC, en cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas.

## **CAPÍTULO VII**

### **DEL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 208.- Naturaleza. -**

1. El Registro General de Licencias Municipales Urbanísticas es el instrumento público en el que están inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que hubieren obtenido una LMU.
2. En el Registro General de Licencias Municipales Urbanísticas se establecerán todas las variaciones que afecten a la inscripción original.
3. El Registro se mantendrá en formato digital y contendrá tantos módulos sectoriales cuantos sean necesarios para la gestión administrativa.

**Artículo 209.- Competencia. -** Les corresponde mantener el Registro General de Licencias Municipales Urbanísticas a los órganos dependientes de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, y, por tanto, estos órganos ejercerán todas las competencias que le corresponden al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en esta materia.

#### **Artículo 210.- Trámite. -** El trámite del procedimiento simplificado:

1. La presentación del Formulario Normalizado y sus requisitos, implica automáticamente el otorgamiento de la misma si se cumplen las siguientes condiciones:
  - a. Que el formulario normalizado de solicitud haya sido debidamente llenado y presentado en la Dirección de Planificación Territorial en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía;



- b. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos, normas y reglas técnicas.
2. La Dirección de Planificación Territorial informará al administrado en el acto de entrega del Formulario Normalizado, el cumplimiento o no de las condiciones establecidas.
  3. En caso de cumplir con todos los requerimientos, el administrado deberá realizar el pago de la tasa correspondiente.
  4. La Dirección de Planificación Territorial hará emisión inmediata de la LMU.
  5. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad de la Dirección de Planificación Territorial explicar e informar al administrado las acciones que deba tomar para poder obtener la LMUIC.

**Artículo 211.- Datos.** - El Registro General de Licencias Municipales Urbanísticas contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a. Número de registro;
- b. Identificación de la persona natural o jurídica o comunidad (“sujeto”):
  - i. La razón social, nombre comercial o nombres completos del sujeto, que corresponda.
  - ii. Número de Registro Único de Contribuyentes, RISE o cédula de ciudadanía, según el caso.
  - iii. Identificación del representante legal o voluntario, en su caso;
- c. Dirección, números de teléfonos o fax, dirección de correo electrónico, para notificaciones y página web.
- d. Licencia(s) Municipales(s) otorgada(s) y su caracterización;
- e. Las modificaciones practicadas o marginaciones a la inscripción original;
- f. La fecha de cada asentamiento de información; y,
- g. La información contenida en los módulos a los que se remite la inscripción principal.

**Artículo 212.- De la cancelación de la inscripción y su número.** - La cancelación de la inscripción de los administrados en el Registro General de Licencias Municipales se realizará únicamente, por decisión de la Dirección de Planificación Territorial siempre que se hubiesen cumplido cualquiera de los siguientes eventos:



- a. Hubiere transcurrido quince años desde la última actualización, en el módulo principal o cualquiera de sus módulos; y, no exista ninguna Licencia Municipal Urbanística vigente;
- b. Que se acredite el fallecimiento de la persona natural titular de la(s) Licencia(s) Municipal(s) Urbanística(s) y sus herederos soliciten la cancelación; y,
- c. En caso que el sujeto sea persona jurídica (o sociedad a efectos tributarios) cuando el último representante legal o liquidador, presente copia certificada de la inscripción en el Registro Mercantil de la resolución de cancelación emitida por la Superintendencia de Compañías o Superintendencia de Bancos y Seguros, según el caso, o la copia del acuerdo ministerial que disuelve una organización sin fines de lucro, o la sentencia judicial por la que se disuelva una sociedad civil o el acta notarial en la que se disponga la disolución de la sociedad de hecho.

## **TÍTULO VIII**

### **DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Artículo 213.-. Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal. -**

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas de suelo urbano y en áreas de suelo rural de expansión urbana para proyectos residenciales o habitacionales y en suelo rural de producción, solamente para proyectos productivos, industriales o logísticos.
2. Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen los estándares urbanísticos y normas arquitectónicas viales, establecidas en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros:
  - a. En suelo urbano: en lotes de hasta tres mil metros cuadrados (6.000 m<sup>2</sup>) de área neta o urbanizable, con una tolerancia del 5% de dicha superficie; y,



- b. En suelo rural de producción, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área neta o urbanizable, con una tolerancia del 5% de dicha superficie.

**Artículo 214.- Obtención de la autorización de Propiedad Horizontal.** - La autorización de Propiedad Horizontal, deberá estar incluida dentro de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas LMUIC para Construcciones que estén bajo el régimen de PH.

Las Licencias Municipales Urbanísticas de Intervenciones Constructivas que incluyan construcciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán estar debidamente inscritas en el Registro de Propiedad.

### **LIBRO III**

#### **PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

#### **TÍTULO I**

#### **GENERALIDADES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

**Artículo 215.- Planes urbanísticos complementarios.** - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma puntual las determinaciones del PUGS. Estos planes están subordinados al PDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del PUGS.

Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Mejía los siguientes planes urbanísticos complementarios:

- a. Los Planes Parciales.
- b. Los Planes Maestros Sectoriales.
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 38 de la LOOTUGS.



**Artículo 216.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.** - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la Ordenanza que se expida para ello, se garantizará la participación ciudadana y una fase de socialización.

La Dirección de Planificación Territorial elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos; el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

**Artículo 217.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.-** Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos;

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación serán evaluados periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.





**Artículo 218.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios.** - Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía Ordenanza bajo su responsabilidad.

**CAPÍTULO I**  
**DEL PLAN PARCIAL**  
**SECCIÓN I**

**GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 219.- Planes parciales.** - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y gestión detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano destinado a vivienda de interés social y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, que se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana, necesarias, para consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.
5. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.



Las unidades de actuación urbanísticas se delimitarán y definirán de acuerdo a la normativa nacional de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo.

**Artículo 220.- Consideraciones para los Planes Parciales.** - La aplicación de planes parciales se hará conforme a las zonas previstas en el PUGS, las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los administrados.

Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio en el que se aplicarán. De esta forma, se determinan los instrumentos de gestión de suelo que se tomarán en cuenta, para la distribución equitativa de cargas y beneficios, para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a. Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización colindante al perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.

## SECCIÓN II

### DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

**Artículo 221.- Proceso de aprobación del plan parcial.** - Previa aprobación del Plan Parcial por parte del Concejo Municipal, la Dirección de Planificación Territorial emitirá un informe técnico de viabilidad y recopilará en un expediente los informes de viabilidad de las Direcciones de Ambiente y Movilidad.

Previa a la emisión de los informes pertinentes, se realizará una mesa técnica de viabilidad presidida por la Dirección de Planificación Territorial, donde el proponente, público o privado, presentará el contenido del plan parcial propuesto, así como el proyecto de Ordenanza. Los informes técnicos deberán estar listos en un plazo máximo de 15 días desde la realización de la mesa técnica.



En el caso de que el plan parcial modifique el contenido del componente urbanístico del PUGS, este hecho estará debidamente justificado en el informe de la Dirección de Planificación Territorial, de acuerdo a la normativa de suelo vigente.

**Artículo 222.- Obligatoriedad del plan parcial.** - Para desarrollar los suelos rurales de expansión urbana se deberá aprobar Planes Parciales en el Cantón Mejía.

Estos planes contendrán los instrumentos de gestión a utilizarse, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación urbanísticas necesarias.

Los planes parciales serán obligatorios en los siguientes casos:

- a. En caso de aplicación del reajuste de terrenos.
- b. En caso de integración inmobiliaria, que sea realice dentro de una Unidad de Actuación Urbanística o Plan Parcial.
- c. En cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, y:
- d. En la modificación de usos de suelo y autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

**Artículo 223.- Iniciativa del plan parcial.** - Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del PUGS.

### SECCIÓN III

#### DE LOS CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES

**Artículo 224.- Contenidos mínimos de los planes parciales.** - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en concordancia con lo previsto en el PDOT y el PUGS, para garantizar el desarrollo planificado del territorio del Cantón Mejía y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

##### 1.- Diagnóstico de las condiciones actuales.

- a. La delimitación y características del área de la actuación urbana.



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

**2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:**

- a. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:
  - I. Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
  - II. La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de



- abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- III.** El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
  - IV.** La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c.** Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
- I.** Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
  - II.** Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
  - III.** Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
  - IV.** Para regular el mercado del suelo.
  - V.** Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
- d.** Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.
- e.** Mecanismos de financiación: Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
- I.** Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
  - II.** Costo de construcción de infraestructura general y local.
  - III.** Valor de venta del suelo urbanizado.
  - IV.** Valor de venta del aprovechamiento urbanístico. e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
  - V.** Valor residual del suelo.



- f. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:
  - I. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
  - II. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.
- g. Mecanismos de asociación:
  - I. Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
  - II. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.
- h. Tiempo de vigencia o implementación del plan:
  - I. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
  - II. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
  - III. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

**Artículo 225.- Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.** - Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión. Los planes deberán incluir por lo menos:

- a. La delimitación georeferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.



- b. La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
  
- c. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

#### SECCIÓN IV

#### CARGAS Y BENEFICIOS DE LOS PLANES PARCIALES

**Artículo. 226.- Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables a planes parciales.** - Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios aplicables a planes parciales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía deberá utilizar los métodos matemáticos definidos en una Ordenanza de cálculo de reparto de cargas y beneficios e instrumentos de financiamiento del suelo.

Para la aplicación de dichos instrumentos y el cálculo de cargas y beneficios aplicables al plan parcial, deberá observar los siguientes elementos mínimos:

- a. Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b. Definir el valor inicial del suelo sin que se incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.



- c. Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
- d. Asegurar la cesión del suelo público.
- e. Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- f. Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
- g. Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas
- h. Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
- i. Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
- j. Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
- k. Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.





**Artículo 227.- Definición de cargas en los planes parciales.** - En virtud de la concesión onerosa de derechos y la cesión del derecho a urbanizar del Estado a un privado, en los planes parciales se considerarán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en la urbanización del mismo.

Con respecto al destino de cargas generales en vías y parques, estas se podrán adscribir a los ámbitos espaciales de los planes parciales, y con soporte técnico que demuestre que permiten estructurar y habilitar el mismo suelo en proceso de incorporación o renovación.

También se podrán incorporar cargas locales o generales de otros planes parciales que no sea el que se desarrolla, o de los planes maestros, siempre que esto quede explícito y soportado en el respectivo documento técnico de soporte de los Planes Parciales.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES**

**Artículo 228.- Planes maestros sectoriales.** - Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

**Artículo 229.- Contenido de los planes maestros. -**

Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía complementarios al PDOT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del Cantón, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.



Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia o de la Dirección de Planificación Territorial, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y suficientemente motivado, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

### **CAPÍTULO III**

#### **OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 230.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.



**Artículo. 231.- Planes Complementarios Rurales para el Desarrollo Sostenible (PCRDS).**

Son aquellos dirigidos a detallar, complementar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, en suelo rural, estos planes deberán representar un instrumento de la gestión social que surja de la negociación técnica y política entre actores sociales y todas las instancias competentes, estos planes deberán permitir una integración vertical, deberá ser flexible, abierto a la innovación; deberán tener una concepción integral del desarrollo sostenible tanto en los aspectos económico, social y medioambiental.

Estos planes no podrán modificar lo establecido en el componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo, y deberán ser elaborados con información a escala 1:5000.

**Artículo. 232.- Carácter no indemnizable.** - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

## **LIBRO IV**

### **DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, EL RÉGIMEN SANCIONADOR Y GLOSARIO DE TÉRMINOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL CONTROL**

**Artículo 233.- Del control territorial.** - La actuación municipal de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las actuaciones del administrado reguladas en el Código Municipal de Ordenamiento, Uso y Gestión de Suelo, normas locales, estén de acuerdo con los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes. Y en caso de que existan discrepancias o irregularidades



restablecer, el orden infringido, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

**Artículo 234.- Objetivos del control territorial. -**

1. El control del uso y ocupación del suelo tiene los siguientes propósitos:
  - a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación y edificación del suelo territorial del Cantón Mejía, para verificar el cumplimiento de las normas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.
  - b. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón Mejía estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias municipales urbanísticas.
  - c. Ejecutar medidas destinadas a restaurar el orden urbano y/o rural alterado y reponer los bienes afectados a su estado anterior.
2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, directamente o con el auxilio de Entidades Colaboradoras de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.
3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y proceso constructivo, a fin de que la administración municipal planifique los controles aleatorios respectivos, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan para el administrado.

La falta de notificación exonera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de la responsabilidad de realizar los controles pertinentes cuando lo considere necesario.

En todo acto de habilitación y edificación del suelo, que se ejecute en el Cantón Mejía se deberá publicar los números de aprobación de planos y de licencia municipal urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrollan las obras o el proceso constructivo.



El no publicar esta información implicará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias correspondiente, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de que se dispongan las sanciones pecuniarias que correspondan.

**Artículo 235.- Instrumentos institucionales de control territorial.** - Son instrumentos para el control de la habilitación y edificación del suelo, los controles aleatorios, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

**Artículo 236.- Controles aleatorios.** -

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación y edificación del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de la Comisaría competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en las normas municipales.
2. La acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva han sido ejecutadas conforme a los respectivos proyectos técnicos, las condiciones de la licencia municipal urbanística otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico, se realizará a través de los Informes de Finalización de obras de habilitación del suelo y de edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento municipal, sin que estos Informes habiliten al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

**Artículo 237.- Supervisión técnica del control territorial.** - La Dirección de Planificación Territorial, como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Comisaría competente, y compartirán informes semestrales del trabajo conjunto. En caso que se dieran infracciones reincidentes, o sucesos que estén fuera de la capacidad de control municipal que constituyan una amenaza para los ciudadanos y el territorio del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía podrá solicitar a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT, su intervención activa.

**Artículo 238.- Inspecciones especiales.** - Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Planificación Territorial y demás órganos municipales, a pedido del Alcalde, cuando sea requerido y se considere necesario.



## CAPÍTULO II

### INFRACCIONES A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

#### SECCIÓN I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 239. - Potestad sancionadora.**

La Comisaría competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, es la dependencia responsable para sancionar las infracciones previstas en este capítulo.

**Artículo 240. - Infracciones. -**

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación a la habilitación del suelo, edificación, no construcción, o falta de mantenimiento de cerramientos y predios.

**Artículo 241. - Clases de Infracciones. -**

Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en leves y graves.

**Artículo 242. - Sanciones. -**

Las infracciones relacionadas con la habilitación del suelo y edificación serán sancionadas con multa:

**1.- Infracciones leves:** entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

**2.-Infracciones graves:** entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.



**Artículo 243. - Responsabilidad. -**

Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo a lo siguiente:

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal 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.
4. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrá las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

**Artículo 244. - Efectos de las infracciones urbanísticas. -**

Toda acción u omisión tipificada como infracción en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a. La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
- b. La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- c. Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.



**Artículo 245. - Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. -**

Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, la Comisaría competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

**a. Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Municipal Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización.**

Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Municipal Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Comisario competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación.

De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, la Comisaría de Construcciones ordenará la clausura de la obra.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, la Comisaría de Construcciones podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Municipal Urbanística dentro de un plazo perentorio que, en todo caso, no podrá superar los treinta días, contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Municipal Urbanística, el Comisario competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor, dentro de un plazo perentorio. De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

**b. Del derrocamiento**





Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Municipal Urbanística, la Comisaría competente dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

De no justificarse en el proceso el cumplimiento de las actuaciones señaladas en el inciso anterior la autoridad sancionadora podrá ordenar el derrocamiento de las obras realizadas por fuera del Ordenamiento Jurídico Nacional o Cantonal, actividad que estará a costa del interesado.

Cuando la actuación ilegal consistiera en la demolición de una construcción, la Comisaría de Construcciones ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido en un plazo perentorio de acuerdo a informe técnico.

De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, en el caso de los dos párrafos anteriores, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía mediante el órgano competente, ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

**c. Revocatoria de la Licencia Municipal Urbanística.**

En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el Comisario pondrá en conocimiento del hecho, a fin de que el Director de Planificación Territorial o el Alcalde, según corresponda, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo.

Cuando el contenido de actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo 246. - Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas. -**

Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.



**Artículo 247. - Caducidad de la potestad sancionadora.**

La potestad sancionadora caduca cuando la Comisaria competente no ha concluido el procedimiento administrativo sancionador en el plazo previsto por esta Ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

**Artículo 248. - Prescripción de la potestad sancionadora. -**

La acción para sancionar las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en los siguientes plazos:

1. Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
2. A los tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.
3. A los cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente a la comisión del hecho. Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

**Artículo 249. - Prescripción de las sanciones.**

Las sanciones administrativas prescriben en el mismo plazo de caducidad de la potestad sancionadora, cuando no ha existido resolución. Las sanciones también prescriben por el transcurso del tiempo desde que el acto administrativo ha causado estado.

**Artículo 250. - Plazo para la prescripción cuando el acto ha causado estado.**

El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que el acto administrativo ha causado estado.

El cómputo del plazo de prescripción se interrumpe por el inicio del procedimiento de ejecución de la sanción.

Si las actuaciones de ejecución se paralizan durante más de un mes, por causa no imputable al infractor, se reanudará el cómputo del plazo de prescripción de la sanción



por el tiempo restante.

**Artículo 251. - Coactiva.**

Para el cobro de las multas, la Dirección Financiera por medio de sus funcionarios competentes, ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

**SECCIÓN II**  
**INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO**

**Artículo 252. - Infracciones leves. -**

Las infracciones leves serán sancionadas con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

- a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente;
- b. El que, teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo;
- c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos;
- d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- e. Obstaculizar el control municipal;
- f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros;
- g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
- h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Municipal Urbanística de Habitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.



**Artículo 253. - Correctivos de las Infracciones leves. -**

Además de la multa determinada en el artículo precedente, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| <b>Infracción</b>   | <b>Término para correctivo (días)</b> | <b>Correctivo</b>  |
|---|---------------------------------------|--|
| a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector serán sancionados con una multa de 30 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.   | 30                                    | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. El que, teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo, será sancionados con una multa de 30 salarios básicos unificados de los trabajadores en general. | 30                                    | Suspensión de obras.<br>Remediación de daños causados.       |



|   |           |  |
|---|-----------|--|
|   |           |  |
| c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. | 30        | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.   | 30        | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| e. Obstaculizar el control municipal.   | Inmediato | Suspensión de la obra.                                       |
| f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros.                      | Inmediato | Desocupación del espacio público                             |
| g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.   | Inmediato | Notificación   |
|   | 15        | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo            |



|  |  |  |
|--|--|--|
| h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras. |  |  |
|--|--|--|

**Artículo 254. - Infracciones graves. -**

Las infracciones graves serán sancionadas con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo;
- b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroge daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
- d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión;
- e. No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización;
- f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con Licencia Urbanística no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

**Artículo 255. - Correctivos de las Infracciones graves. -**

Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo precedente, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cuyo caso se cobrará al



infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| <b>Infracción</b>  | <b>Término para correctivo (días)</b> | <b>Correctivo</b>  |
|--|---------------------------------------|--|
| a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.  | 30                                    | Suspensión de todo tipo de fraccionamiento.                |
| b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.   | Inmediato                             | Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización |
| c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroge daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas. | 30                                    | Suspensión de obra y remediación.                          |
| d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con   | 30                                    | Suspensión de obras.<br>Obtener la licencia respectiva de  |



|   |    |   |
|---|----|---|
| autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.  |    | conformidad con el PUGS.                                  |
| e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.   | 30 | Suspensión de las obras.<br>Cumplimiento de la normativa. |
| f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma. | 30 | Suspensión de obra.<br>Cumplimiento de la normativa.      |

**Artículo 256. - Informe técnico. -**

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría competente deberá solicitar un informe motivado a la Dirección de Planificación Territorial o las Direcciones que puedan pronunciarse al respecto de ser necesario, según corresponda.

**Artículo 257. - Revocatoria. -**

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

**SECCIÓN III**  
**INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN**

**Artículo 258. - Infracciones leves. -**

Las infracciones leves se sancionarán con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.





Constituyen infracciones leves las siguientes:

- a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal;
- b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
- c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entepiso exigida por la normativa local y nacional;
- d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros;
- f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;
- h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes;
- k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Municipal Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.

**Artículo 259. - Correctivos de las Infracciones leves. -**

Además de la multa determinada en el artículo precedente, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:



| <b>Infracción</b>  | <b>Término para correctivo (días)</b> | <b>Correctivo</b>  |
|--|---------------------------------------|--|
| a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal.   | Inmediato                             | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal. | 30-60                                 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.                                   | 30-60                                 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.            |
| d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.   | 30-60                                 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.            |
|  | Inmediato                             |  |



|   |           |   |
|---|-----------|---|
| e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.   |           | Desocupación del espacio público o propiedad privada. |
| f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.  | 30-60     | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.     |
| g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.               | 30-60     | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.     |
| h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.  | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.     |
| i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes. | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.     |



|   |           |   |
|---|-----------|---|
|   |           |   |
| j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.  | Inmediato | Suspensión de la obra.                            |
| k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Municipal Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo. | 1         | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo |

**Artículo 260. - Infracciones graves. -**

Las infracciones graves se sancionarán con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección;
- b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos;
- c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción;
- d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;



- e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros;
- f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales;
- g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.

**Artículo. 261. - Correctivos de las Infracciones graves. -**

Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo precedente, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

| <b>Infracción</b>  | <b>Término para correctivo (días)</b> | <b>Correctivo</b>                    |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.                           | Inmediato                             | Suspensión de obra y derrocamiento.  |
| b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas | 30                                    | Suspensión de obras.<br>Remediación. |



|  |    |  |
|--|----|--|
| o que irroguen daños en bienes protegidos.   |    |  |
| c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.  | 30 | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional. | 30 | Remediación  |
| e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros.   | 15 | Derrocamiento  |
| f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales.   | 30 | Restituir el bien y suspensión de obra                       |



|  |           |  |
|--|-----------|--|
|  |           |  |
| g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.              | Inmediato | Suspensión de obras.<br>Remediación                          |
| h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente. | Inmediato | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |
| i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.              | 30        | Suspensión de obras.<br>Cumplimiento de la normativa urbana. |

**Artículo 262. - Informe Técnico. -**

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría competente deberá solicitar un informe motivado a la Dirección de Planificación Territorial o las Direcciones que puedan pronunciarse al respecto de ser necesario, según corresponda.

**Artículo 263. - Revocatoria. -**

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido, la Comisaría competente dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, proceda con la revocatoria del mismo.



**SECCIÓN IV**  
**INFRACCIONES Y SANCIONES POR NO CONSTRUCCIÓN O FALTA DE**  
**MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS**

**Artículo 264. - Infracciones. -**

Constituyen infracciones que serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral de la Municipalidad, las siguientes:

- a. Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de 180 días desde la fecha de notificación.
- b. Incumplimiento del mantenimiento del cerramiento o del predio, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.

**Artículo 265. - Títulos de Crédito. -**

Los valores por concepto de multas se emitirán como títulos de crédito, siendo su cobro ejecutado por la vía coactiva.

**Artículo 266. - Obras correctivas. -**

El o la Comisaria competente dispondrá la ejecución de medidas correctivas en los plazos señalados, una vez realizadas estas acciones procederá a levantar la suspensión de las obras normales y la continuación del proceso de habilitación del suelo o edificación.

**CAPITULO III**

**GLOSARIO DE TÉRMINOS. -**

**Artículo 267. -** Para el propósito de esta Ordenanza, deben aplicarse las siguientes definiciones:

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

**Acondicionamiento:** Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.





**Afectación:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**Altura de un edificio:** Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PDOT a través de su herramienta de aplicación PUGS. 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.

**Altura útil:** Altura libre del local, cuando no se ha previsto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

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

**Área construida:** Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo azoteas.

**Área de protección natural:** Se refiere a la zona de uso destinado a la conservación natural, a su calidad ambiental y equilibrio ecológico.

**Área neta urbanizable:** Resulta de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, equipamientos y servicios públicos tales como: canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles y otros.

**Área total:** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

**Área urbana:** Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos.

**Área útil:** Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote.

**Área verde:** Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Autoridad municipal:** El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de esta Ordenanza puede autorizar a una Comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.



**Autorización o permiso ambiental:** Documento emitido por el Ministerio del Ambiente o la autoridad competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja.

**Coefficiente de ocupación total del suelo (COS TOTAL):** Relación entre área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno.

**Comercialización:** Cualquier acto o contrato sea público o privado que tenga por objeto comprometer la venta de parte de bienes raíces cuyos fraccionamientos no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal.

**Densidad de población:** Es el número de habitantes por hectárea.

**Densidad neta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

**Derecho de vía:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

**Eje estructurante:** Es el conformado por un conjunto de predios adyacentes a determinadas vías, con condiciones y aptitudes para implementar actividades de servicios, equipamientos y centros de trabajo de carácter de ciudad y zonal; en los que su consolidación funcional y morfológica moderna –con asignaciones de uso y altura de edificación especiales- permitirá la desconcentración de actividades y un reparto razonable homogéneo de actividades y población.

**Equipamiento urbano:** Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios complementarios parte del mismo.

**Espacio público:** Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento que articula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.



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

**Implantación:** Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soporte y la infraestructura relacionada, de los radios de bases de antenas de servicio móvil avanzado, sobre un terreno o edificaciones terminadas.

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

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

**Lindero:** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

**Lote:** Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

**Lote de doble frente:** Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

**Lote en esquina:** Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

**Lote, fondo del:** La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

**Lote interior:** Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

**Lote mínimo:** Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

**Informe aprobatorio de finalización de obras de construcción:** Es el informe o certificación de que la construcción ha concluido cumpliendo las normas y reglas técnicas y por lo tanto puede entrar en uso o servicio.

**Informe aprobatorio de finalización de obras:** Es el informe o certificación de que la habilitación del suelo ha concluido cumpliendo con las normas y reglas técnicas y la realización de las obras exigidas.



**Licencia Urbanística de edificación:** Documento otorgado por la Autoridad Municipal competente, que autoriza la ejecución de una obra física conforme a las reglas técnicas y previa aprobación del proyecto técnico: planos arquitectónicos, estructurales e ingenierías.

**Predio:** Lote de terreno con o sin edificaciones.

**Reestructuración:** Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

**Reestructuración urbana:** Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

**Registrado (arquitecto/ingeniero/profesional):** Un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el Registro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

**Regulaciones de zonificación:** Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la Autoridad Municipal.

**Rehabilitación arquitectónica:** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

**Restauración:** Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

**Retiro:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.



**Salida:** Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

**Urbanización:** Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por Ordenanza o resolución.

**Usuario:** Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

**Uso del suelo:** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

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

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

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

**Uso 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.

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

**Vivienda:** Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

**Vivienda de interés social:** Se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellos que, siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

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



## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - En adelante se podrá adicionar permanentemente módulos que formen parte de esta normativa con aprobaciones del Concejo Municipal, previos los informes pertinentes, tanto nuevos planes parciales, especiales e inventarios de áreas o componentes patrimoniales, así como reglamentaciones y normativas específicas que se refieran a nuevas áreas patrimoniales o complementarias a las existentes y a áreas o sitios arqueológicos existentes nuevos o complementarios. Las inclusiones de que habla esta disposición general estarán a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, la que iniciará el procedimiento de aprobación hasta llegar a consideración del Concejo Municipal.

**SEGUNDA.** - Los proyectos aprobados con anterioridad al PUGS mantendrán todas las condiciones tal como fueron aprobados; y, los procesos que se encuentren en trámite, ingresados antes de la entrada en vigencia de la presente norma, se continuara con sujeción a la norma anterior.

**TERCERA.** - La Ordenanza del Parque Industrial el Obraje mantiene sus contenidos, derechos y definiciones, así como se respetará la seguridad de uso y todos los contenidos de su Ordenanza especial.

**CUARTA.** - Los lotes menores al lote mínimo asignado en su zonificación, podrán ocupar retiros posteriores y laterales respetando la edificabilidad de la zonificación asignada.

**QUINTA.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Código Orgánico Tributario; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**SEXTA.** - Los informes técnicos a los que se hacen alusión en el desarrollo integral de la presente Ordenanza serán de exclusiva responsabilidad de los técnicos y/o profesionales intervinientes en su emisión en los términos establecidos en el artículo 233 de la Constitución de República del Ecuador.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



**PRIMERA.** – Todas las actividades relacionadas a usos complementarios y restringidos para poder ser permitidos, deberán contar con el informe de cumplimiento emitido por la direcciones Planificación Territorial, conforme a lo requerido en los estándares urbanísticos y condiciones de implantación respectivos, la Dirección mencionadas dispondrán del plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, para definir los procedimientos y formato que se utilizaran para permitir estos usos.

**SEGUNDA.** - Todas las actividades sobre la cota de los 3600 metros sobre el nivel del mar quedan prohibidas, a excepción de aquellas ya existentes, las cuales contarán con el plazo de un (1) año a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para iniciar con los procesos de remediación y regeneración ambiental, luego del plazo establecido, todas las actividades a excepción del turismo de bajo impacto, quedan expresamente prohibidas.

**TERCERA.** - Las industrias existentes de mediano y alto impacto (II2, II3, II4) asentadas en el Cantón, dispondrán del plazo de un (1) año a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, para presentar a la Dirección de Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, los respectivos estudios de impacto ambiental, social y económico; planes de manejo y mitigación ambiental, con sus respectivos planes de acción, con el objetivo de llevar un registro del impacto de las industrias, así como de posibles afectaciones a poblaciones del cantón. El incumplimiento de estos requisitos será motivación para el cambio de uso de suelo, conforme a lo establecido en la ley, con el fin de iniciar procesos y mecanismos de remediación ambiental, y de régimen sancionatorio conforme lo estipulado en las normativas correspondientes. Las industrias de bajo impacto (III1), se registrarán a procedimientos especiales conforme lo establezca la Dirección de Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

**CUARTA.** - Las autorizaciones otorgadas previamente a la aprobación de la presente Ordenanza funcionarán de la siguiente manera:

1. Aquellas autorizaciones que hayan sido otorgadas con anterioridad a esta norma y se encuentran vigentes, mantendrán su vigencia hasta por tres años desde el día de su concesión; con excepción de aquellas autorizaciones que se hayan otorgado en zonas de protección o de riesgo las cuales no serán



- consideradas como vigentes, y en estos casos los titulares deberán acogerse a lo establecido en este Régimen para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
2. Las autorizaciones que tengan su plazo de vigencia vencido con anterioridad a la emisión de la presente norma, deberán acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
  3. Las líneas de fábrica en trámite o que hayan sido ingresadas hasta la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que cumplan con todos los requisitos establecidos para su emisión, serán emitidas nuevamente sin costo alguno, sobre la base de la nueva normativa.

**QUINTA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente norma, deberá elaborar y ratificar el Plan Maestro de Infraestructura Verde para el Cantón Mejía.

**SEXTA.** - La Dirección de Planificación Territorial contará con el plazo de sesenta (60) días, para motivar la generación de la respectiva Resolución Administrativa, contados desde el momento en que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI o la Autoridad Nacional competente, emita los criterios relacionados a los estándares urbanísticos de acuerdo a lo que establece la LOOTUGS.

**SEPTIMA.** – La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros en un plazo de noventa (90) días de aprobado el presente cuerpo legal, deberá actualizar el Catastro, de acuerdo a la realidad actual del territorio cantonal y al PUGS aprobado, contemplando dentro de la información las franjas de protección, quebradas y rellenos sanitarios.

**OCTAVA.** - Mientras se emitan los actos normativos mencionados en las cláusulas precedentes, por parte de las Autoridades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y sus dependencias deberán aplicar y regir su gestión de acuerdo a los contenidos dispuestos en las normas INEN y NEC.

**NOVENA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, contará con el plazo de ciento ochenta (180) días para desarrollar el contenido específico e instrumentalizar los instrumentos de gestión y de financiamiento del desarrollo urbano que se aplicarán en el territorio Cantonal. El desarrollo de los





instrumentos mencionados deberá cumplir con mecanismos y espacios de participación ciudadana.

**DECIMA.** – Dentro del contenido del Formulario de Procedimiento Simplificado se incluirá una Declaración Jurada acerca del cumplimiento normativo y observancia de Reglas Técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia del licenciamiento. La declaración jurada del formulario normalizado determinado, mediante Resolución Administrativa, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Mejía.

**DECIMA PRIMERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía deberá elaborar dentro de un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, los Planes Maestros para los siguientes sistemas de infraestructura de soporte:

1. Plan Maestro de Abastecimiento de Agua y Alcantarillado para cada una de las Parroquias.
2. Plan Maestro de Vialidad Cantonal.
3. Plan Maestro Cantonal de Áreas de protección hídrica, causes hídricos, líneas de conducción hídrica.
4. Plan Maestro Cantonal de Infraestructura Verde.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal elaborará los demás planes maestros que considere necesarios para la planificación y gestión del territorio cantonal, de conformidad a lo que determina la ley.

**DECIMA SEGUNDA.** - La Dirección de Planificación Territorial en el plazo de veinte y cuatro (24) meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, deberá constituir y actualizar regularmente una Base Cartográfica completa que contenga el registro de todos los procesos y autorizaciones que se realicen en base al PUGS aprobado para el Cantón Mejía. Y otra Base Demográfica juntamente con las Direcciones Municipales competentes, que contenga un análisis de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, los factores de riesgo y los factores productivos del territorio del Cantón.

**DECIMA TERCERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con un plazo de sesenta (60) días contados desde la aprobación de la presente Ordenanza, para aprobar la respectiva Ordenanza municipal para la



Regulación de Permisos de Funcionamiento. Aquellos permisos que hayan sido otorgados previamente, se mantendrán vigentes hasta que la Ordenanza en cuestión sea aprobada, momento en el cual se entenderán como caducados y los interesados deberán solicitarlos de acuerdo a los requerimientos legales y técnicos establecidos en la nueva Ordenanza.

**DECIMA CUARTA.** - Aquellos proyectos de urbanizaciones o fraccionamientos que han sido autorizados previamente a la aprobación de este cuerpo legal y que se encuentren catastrados, pero no construidos, se verificará por parte de la Dirección Municipal competente, la vigencia de la autorización previamente otorgada. Si todavía se encuentra vigente, es responsabilidad única del Titular o Promotor del Proyecto, dotar de los servicios e infraestructura necesaria a los terrenos resultantes. Si es que la autorización ha vencido y las obras de infraestructura no se han realizado por parte del Titular o Promotor responsable, el proyecto no tendrá validez y los interesados deberán tramitar la licencia municipal urbanística correspondiente para su realización.

**DÉCIMA QUINTA.** - Aquellos proyectos de fraccionamiento que han sido autorizados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin embargo, el proyecto no cumple con las disposiciones contenidas dentro de la autorización, el Titular o Promotor tendrá un plazo de sesenta (60) días para subsanar dichas inconsistencias. En caso de que la subsanación no sea o no pueda cumplirse, la Dirección de Planificación Territorial emitirá el respectivo informe de incumplimiento y suspensión de proyecto, y solicitará la ejecución de las garantías entregadas, que serán utilizadas para resarcir a los compradores el monto pagado o a su vez, realizar las obras que correspondan para cumplir con lo dispuesto en la autorización entregada.

En caso de fraccionamientos o subdivisiones que no contemplen el lote mínimo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, podrán aprobarse, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial, siempre y cuando sean destinados a un servicio comunitario o en favor de instituciones públicas u organismos sociales.

**DÉCIMA SEXTA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía tendrá el plazo de un (1) año contado desde la aprobación de la presente Ordenanza, en el que deberá realizar un estudio especializado para poder determinar las áreas que han sido intervenidas por encima del límite legal de los 3300 msnm a



partir del año 2016 y que son zonas de protección, contraviniendo lo que determina el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, con la finalidad de que la Municipalidad pueda establecer un tratamiento especial de acuerdo a las condiciones de cada caso.

**DÉCIMA SEPTIMA.** - En el plazo no mayor a ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial, presentará al Concejo Municipal para su discusión y aprobación la Ordenanza que regule el otorgamiento oneroso del aprovechamiento superior al básico previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**DÉCIMA OCTAVA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con el plazo de noventa (90) días para generar información sobre el impacto ambiental generado por parte de las industrias que operan en el territorio cantonal; de tal manera que a partir de los resultados obtenidos se puedan generar parámetros y disposiciones técnicas específicas que deberán cumplir todas las industrias que funcionen en el Cantón Mejía, con la finalidad de garantizar el bienestar colectivo y medio ambiental, en todo momento, tanto por industrias actualmente activas como nuevas industrias que se instalarán en el territorio.

**DÉCIMA NOVENA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con el plazo de noventa (90) días para la emisión de una Ordenanza que determine la creación de una Agencia de Control con el fin de mantener un control activo y eficiente del ordenamiento, uso y gestión de suelo del territorio cantonal, que permita dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el ordenamiento jurídico local.

**VIGÉSIMA.** - La Dirección de Planificación Territorial, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la ratificación de la presente Ordenanza, asumirá las competencias definidas en este instrumento normativo. De la misma manera, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, por medio de sus entidades competentes, emitirá las resoluciones y normas necesarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** - Hasta que la Dirección de Planificación Territorial asuma por completo las competencias definidas en esta Ordenanza, y a fin de agotar el procedimiento de capacitación al personal vinculado en la ejecución de esta normativa y garantizar la operatividad del sistema informático institucional, se suspende por el plazo de sesenta (60) días la recepción de todo trámite con excepción de lo siguiente:



Permisos de construcción definitivo, Informes varios de atención ciudadana, Recepción provisional y definitiva de Obras de Infraestructura, permisos de habitabilidad.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en un plazo no superior a noventa (90) días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, expedirá la Resolución Administrativa que reglamente la proporcionalidad entre las sanciones atribuibles a las infracciones leves y graves establecidas en las secciones Segunda y Tercera del CAPITULO II, LIBRO IV de este Cuerpo Legal.

**VIGÉSIMA TERCERA.** – Una vez sancionada la presente Ordenanza en un plazo no superior a ciento ochenta (180) días a partir de su vigencia, la Dirección de Planificación Territorial con el apoyo de la Dirección de Comunicación programará y ejecutará agendas de capacitación, así como campañas de difusión en relación al contenido de la presente Ordenanza.

**VIGÉSIMA CUARTA.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con el plazo de noventa (90) días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, para definir y complementar los requisitos y condiciones de implantación para las actividades restringidas y complementarias establecidas en el presente cuerpo normativo, observando los instrumentos participativos establecidos en la ley.

**VIGÉSIMA QUINTA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con el plazo de treinta (30) días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, para definir el procedimiento y contenidos mínimos de los Planes Complementarios Rurales para el Desarrollo Sostenible (PCRDS).

**VIGÉSIMA SEXTA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía contará con el plazo de sesenta (60) días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, para la identificación de los sectores en lo que se aplicará Planes Urbanísticos Complementarios, así como los sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, para el financiamiento del desarrollo urbano.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. - USOS INDUSTRIALES EXISTENTES.** Las actividades industriales que se encuentren funcionando en polígonos de intervención territorial



cuyo uso esté prohibido, podrán seguir funcionando mientras se aprueba un plan complementario que delimite específicamente las zonas destinadas a este objeto. No se permiten actividades industriales nuevas en estas zonas.

**VIGÉSIMA OCTAVA.** – La Dirección de planificación territorial, en un plazo de noventa (90) días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, motivará la Resolución Administrativa que determinará el proceso de ejecución de garantías en relación a la recepción de obras de infraestructura de años anteriores. Para el efecto se otorga el plazo de un (1) año, a partir de la aprobación de la presente normativa, para que los promotores o propietarios entreguen las obras de infraestructura respectivas.

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - Por medio de la presente Ordenanza se derogan expresamente las disposiciones de las siguientes Ordenanzas emitidas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; en lo que no fuere posible aplicar la presente Ordenanza por falta de disposiciones expresas, se continuará aplicando las normas anteriores, hasta que se cuente con el proyecto reformativo aprobado.

- a. Ordenanza Municipal de las Zonas de Expansión Urbana de Machachi y Parroquias del Cantón Mejía (15/06/1988)
- b. Ordenanza Municipal de Delimitación de las Zonas Urbanas del Cantón Mejía (01/06/1987)
- c. Reforma a la Ordenanza Municipal de delimitación de las Zonas Urbanas del Cantón Mejía (15/12/2005)
- d. Reforma a la Ordenanza Municipal de delimitación de las Zonas Urbanas del Cantón Mejía (10/04/2006)
- e. Ordenanza que Reglamenta Controla la Ubicación Funcionamiento de Bares, Restaurantes, Cantinas, Discotecas, Salas de Recepciones, Karaokes, Billares, Galleras y otros afines en el Cantón Mejía (13/03/2013)
- f. Ordenanza que reglamenta la planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las gasolineras y estaciones de servicio en el Cantón Mejía. (21/02/2006)
- g. Reformatoria a la Ordenanza que Reglamenta la Planificación, Construcción, Remodelación y Funcionamiento de Gasolineras y Estaciones de Servicio en el Cantón Mejía (29/12/2010)



- h.** Ordenanza para la Regularización de Edificaciones Existentes en el Cantón Mejía que no tengan planos aprobados ni Permisos de Construcción (20/02/2015)
- i.** Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para la regularización de edificaciones existentes en el Cantón Mejía que no tengan planos aprobados ni permisos de construcción (26/10/2015)
- j.** Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para la regularización de edificaciones existentes en el Cantón Mejía que no tengan planos aprobados ni permisos de construcción (22/12/2016)
- k.** Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para la regularización de edificaciones existentes en el Cantón Mejía que no tengan planos aprobados ni permisos de construcción (05/01/2018)
- l.** Ordenanza de Propiedad Horizontal Cantón Mejía (25/08/2017)
- m.** Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía (21/12/16)
- n.** Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Construcciones del Cantón Mejía (18/04/2017)

**SEGUNDA.** - Deróguense todas las disposiciones contenidas en Ordenanzas municipales o normas de inferior categoría jurídica que se contrapongan a las prescritas en esta Ordenanza.

**TERCERA.** - Deróguense todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

#### **DISPOSICIONES FINALES:**

**PRIMERA.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza, así como sus anexos prevalecerán sobre toda norma de igual o menor jerarquía que se le oponga.

**SEGUNDA.** - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

**TERCERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía una vez aprobado el PUGS cantonal, contará con un plazo máximo de sesenta (60) días para registrarlo en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT.



### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada por el Alcalde, promulgada y publicada en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial y el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a los 12 días del mes de septiembre de 2021.

**PHD Dr. Pablo Chang Ibarra**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL**  
**CANTÓN MEJÍA**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - La Ordenanza que antecede fue debatida en primer debate en sesión extraordinaria de fecha 09 de septiembre y en el segundo debate en sesión extraordinaria de 11 de septiembre y de conformidad con el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en sesión extraordinaria de 12 de septiembre de 2021 se sometió a votación la **ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**, Machachi, 12 de septiembre de 2021. Certifico.

**PHD Dr. Pablo Chang Ibarra**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL**  
**DEL CANTÓN MEJÍA**



**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.** - Machachi, 22 de octubre de 2021; siendo las 10h24.- De Conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso quinto la sanción de la **ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**, ingresa por el Ministerio de la Ley. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Institución y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase. -

**PHD Dr. Pablo Chang Ibarra**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**  
**DEL CANTÓN MEJÍA**