



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; al igual que el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citan como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales 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;

Que, el artículo 55 literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo 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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 2, literal 4) son lineamientos para el desarrollo. "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca a función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;"

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. "Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57 literal 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;"

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

TITULO PRELIMINAR

GLOSARIO

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

Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

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

Afectación urbana: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada

Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

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

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

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

Área bruta (total) urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

Área de circulación: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

Área no computable: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

Área total construida o área bruta: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

Área útil construida: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

Área útil (neta) urbanizable: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

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

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

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

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

Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

Coefficiente de ocupación del suelo (cos planta baja): Es la relación entre el área bruta construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

Coefficiente de ocupación del suelo total (cos total): Es la relación entre el área bruta total construida y el área del lote.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Coefficiente de ocupación de suelo: Relación entre el área bruta de edificación en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de ocupación total de suelo: Relación entre el área bruta total de edificación y el área del lote

Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

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

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.

Mampostería: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas unidad por unidad y trabados mediante morteros, puede ser de ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares usados individualmente o combinados.

Retiro: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas, ésta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.

Voladizo: Parte de la edificación que sobresale de la fachada en planta baja.

Zonificación: Norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

TITULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETIVOS

CAPITULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente Ordenanza se aplicará a todos los bienes inmuebles ubicados en la zona urbana y rural de acuerdo a la correspondiente zonificación en concordancia con el Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo.

CAPITULO II OBJETIVOS

Art. 2.- Son Objetivos de la presente ordenanza.

a).- Normar correcto desarrollo del Plan Físico del Cantón Pedro Moncayo;

b).- Ordenamiento urbano y rural del Cantón Pedro Moncayo

Art. 3.- Para la aplicación de la Ordenanza se tomarán en cuenta los planos y los documentos anexos al presente instrumento.

CUADRO DE PLANOS



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



No DE PLANOS	CONTENIDO
01	Plano del Mapa Político del Cantón Pedro Moncayo
02	Límite urbano de la cabecera cantonal
03	Límite urbano de las cabeceras parroquiales
04	Zonificación codificada

TÍTULO II USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Art. 4.- Destino de uso de suelo. La asignación del uso del suelo, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida en urbano, urbanizable y no urbanizable y se clasifica en:

- Residencial (R)
- Comercio y Servicio (C)
- Industria, Semindustrial y Manufacturero (I)
- De Equipamiento (E)
- Áreas de Protección Ecológica (P) y áreas Patrimoniales (H)
- De aprovechamiento de Recursos Naturales (N)
- Mixto Agrícola Residencial (AR)

Para este capítulo se aplicará el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo.

Art. 5.- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo u coeficiente de utilización del suelo.

Art. 6.- Para la codificación de la zonificación, se utilizará el siguiente código:

1.- TIPO DE USOS DE SUELOS

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
V	VIVIENDA
C	COMERCIO
S	SERVICIOS
I	INDUSTRIA

2.- FORMA DE OCUPACIÓN

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
A	AISLADA
B	PAREADA
D	CONTINUA EN LÍNEA DE FÁBRICA
R	CON RETIROS

3.- Los dígitos numéricos identifican el área del lote y el número de pisos de las edificaciones ejemplo:

VA503 = Código completo
VA = Vivienda Aislada
500 = 500m2 dimensión del lote mínimo (zona rural)
3= número de pisos de la edificación

TITULO III NORMAS GENERALES PARA VARIAS FORMAS DE DIVISIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

Art. 7.- Para todo trámite de transferencia de dominio o cualquier forma de división de suelo, el título de propiedad del inmueble debe estar totalmente regularizado, esto es, cumplir con la cabida de lote, linderos y dimensiones.

Art. 8.- Porcentaje de área verde y comunal- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

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

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Art. 9.- No pueden ser destinadas para espacios verdes y Comunales, las áreas de afectación vial, áreas de protección de ríos, quebradas, canales, líneas de alta tensión, canales abiertos y zonas de riesgo.

Art. 10.- CASOS EN QUE SE PUEDE PAGAR DE ACUERDO AL AVALÚO CATASTRAL POR EL ÁREA VERDE Y COMUNAL:

- a) *En el caso de donaciones a descendientes y herencias;*
- b) *Cuando el 15% de área útil del predio sea inferior a la superficie de mil metros cuadrados.*
- c) *Si el terreno a dividirse se encuentra dentro del radio de influencia de 2 km de un área verde o de recreación.*

Art. 11.- Procedimiento para el pago.- En cualquiera de estos casos el propietario del predio a ser fraccionado, deberá realizar el pago respectivo de acuerdo a lo siguiente:

- 1.- La Dirección de Planificación solicitará el avalúo del M2 del predio correspondiente al 15% del área verde o comunal a la Dirección de Avalúos y Catastros, el avalúo será exclusivamente sobre el terreno.
- 2.- La Dirección de Planificación emitirá un comprobante de cobro sobre el valor del avalúo.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

3.- Una vez cancelado o previo a suscribir las garantías respectivas con la Dirección Financiera se procederá a entregar la respectiva resolución de fraccionamiento.

Art. 11.1.- Forma de Pago del Área Verde.- Se tendrá la posibilidad de realizar su pago de las siguientes maneras:

- 1.- De contado en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.
- 2.- A plazos hasta un plazo máximo de cuatro años, para el efecto se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización.

Art. 12.- CASOS EN LOS QUE NO ES EXIGIBLE EL ÁREA VERDE Y COMUNAL:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales ya se haya contribuido económica o físicamente con el porcentaje del área verde y comunal, en el caso de haber dejado una área inferior al 15% o haya pagado un valor inferior, al momento de volver a fraccionar deberán dejar o cancelar únicamente la diferencia del área verde
- b) Cuando la división del suelo sea con fines agrícolas 2.000m².
- c) Cuando las subdivisiones se produzcan por cruce de un canal o una vía pública proyectada y aprobada por el Gobierno Municipal.
- d) Cuando el fraccionamiento sea por causa de una expropiación.
- e) Si el fraccionamiento se lo realiza con el fin de donar una parte del predio para utilidad pública.
- f) En casos de sentencia judicial que declare la prescripción adquisitiva de dominio.

Art. 13.- AREAS DE PROTECCION ESTABLECIDAS.- Son franjas de terreno que servirán de protecciones ciudadanas tendientes a preservar recursos naturales para el desarrollo sustentable del cantón, conservar patrimonios naturales, culturales y mejorar la calidad de vida de la población.

En las áreas de protección no se permitirán obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar la preservación de los recursos y patrimonios, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de tales recursos naturales y patrimonios culturales y mejorar la prestación de servicios a la población. A más de las establecidas en la ley, son las siguientes:

- a) Quebradas, 20.00m del borde superior;
- b) Quebradillas, 5.00m del borde
- c) Acequias, 2.00m del borde;
- d) Ríos, 30.00m del borde;
- e) Canal de riego, 8.00m del borde;
- f) Línea férrea; 15.00m del eje;
- g) Línea de alta tensión; 15.00m del eje.
- h) Servidumbres reales, el Municipio podrá imponer servidumbres reales en los casos que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del 10% de la

superficie del predio afectado. En los casos que dicha ocupación afecte o desmejore visiblemente construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado.

Art. 14.- Del Sistema Vial.- En la planificación de vías se deberá eliminar toda barrera contra persona con discapacidad.

Para los efectos de la presente ordenanza, el sistema vial puede clasificarse de la siguiente manera:

- a) Panamericana de 70m (35m del eje vial; conforme el Acuerdo Ministerial 084); línea férrea 15m a cada lado;
- b) Vía de Primer Orden de 12m, incluido aceras por cada lado;
- c) Vía de Segundo Orden de 9m, incluido aceras por cada lado;
- d) Vía de Tercer Orden, de 6m con curva de retorno;

Art. 15.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA DISEÑO DE VÍAS.

a).- **PATERRE:** Se recomienda un ancho mínimo de 2 y 3 metros.

b).- **RADIO DE OCHAVA:** Se consideran los siguientes radios mínimos.

Entre Calles. 5,00 metros.

Entre Pasajes. 2.50 metros.

Entre Avenidas. 10.00 metros.

c).- **El diseño de las curvas de retorno** se realizara en base a la siguiente formula:

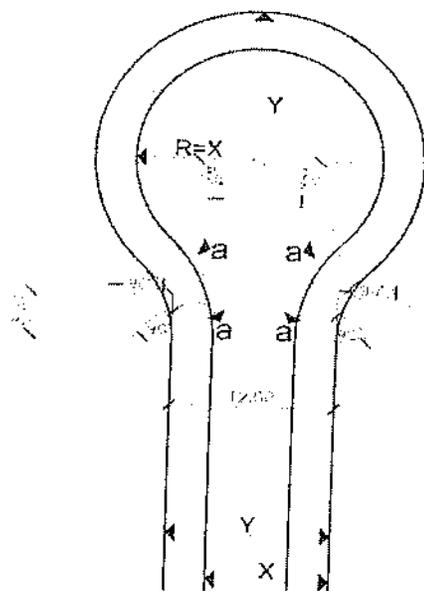
$r = c + a$ donde:

r: es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno.

c: es el ancho de la calzada.

a: es al ancho de una acera.

Grafico No. 1



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=3,51m
radio=c+1 acera



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



Gráfico No. 2

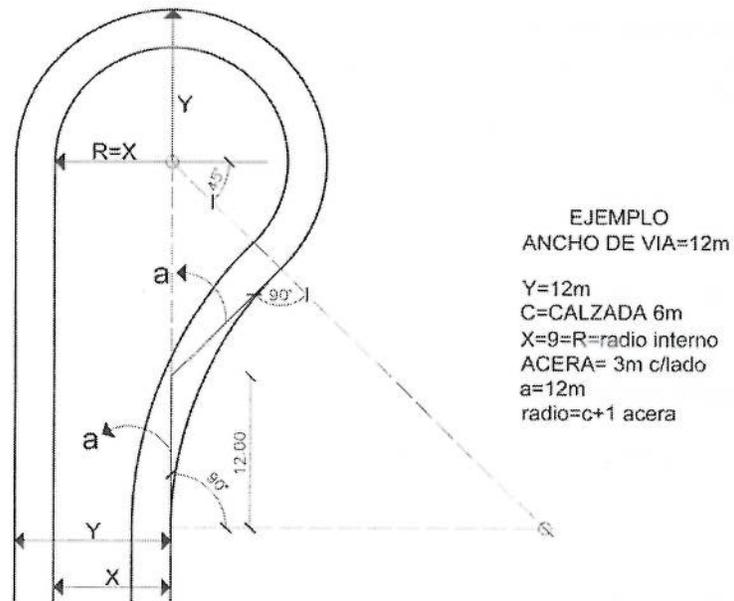
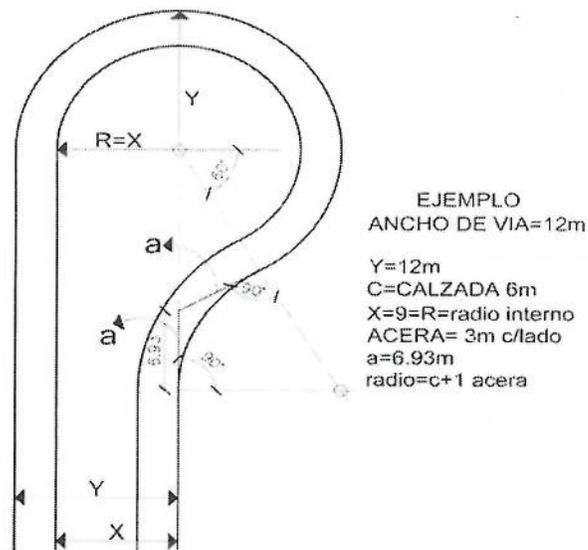


Gráfico No. 3



Art. 16.- ESCALINATAS PEATONALES.- Las escalinatas peatonales cumplirán las siguientes medidas:

- Ancho mínimo 2 metros
- Huella mínimo 0.35 metros
- Contra huella máxima 0.18 metros

Art. 17.- TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.- Las autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones, fraccionamiento en área urbana o urbanizable, fraccionamientos lotizaciones en el área rural, fraccionamientos agrícolas, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el Gad Municipal.

CAPÍTULO III DIVISIONES DEL SUELO EN ZONAS URBANAS

TÍTULO I URBANIZACIONES

Art. 18.- Para efectos de la presente ordenanza, se considerará urbanización la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Art. 19.- Los requisitos que debe cumplir el terreno urbanizable son los siguientes:

- a. El terreno urbanizable debe estar localizado dentro del límite del área urbana determinada en el *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*;
- b. El terreno debe contar con un acceso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de seguridad.
- c. Debe estar localizada en sitios que tenga acceso a los servicios públicos de infraestructura básica.
- d. Debe estar convenientemente separado de áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos y depósitos de basuras y excretas. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas.
- e. Debe estar separado de las riberas de los ríos por una distancia mínima de 30 metros y de los bordes de quebradas por una distancia mínima de 15 metros.
- f. Los terrenos deberán tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable.
- g. No deberán tener una pendiente mayor del 25%, en el caso de un terreno de pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 80% del área.
- h. Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

- i. No deben formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica – cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Ordenamiento Territorial. La Autoridad municipal determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas.
- j. Deben estar separados de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes sanitarias y de las autoridades competentes. La municipalidad clasificará el carácter nocivo o peligroso de las industrias o depósitos existentes.
- k. No deben formar parte de zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, actividades agroindustriales o una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el Plan de Ordenamiento Territorial.
- l. Las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.
- m. Deben contar con la posibilidad de proveerse de los servicios públicos y comunales existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.

Art. 20.- Requisitos para presentar el anteproyecto de urbanización.- El o los propietarios, su representante o mandatario legalmente acreditado, presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Sr(a). Alcalde o Alcaldesa;
2. Solicitud de línea de fábrica;
3. Memoria descriptiva del proyecto;
4. Presentará 4 copias del juego de planos, tamaño INEN A1o A0, firmado por el propietario o propietarios que consten el certificado de gravámenes y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el Municipio; el juego de planos del anteproyecto contendrá lo siguiente:
 - a) Planos generales, georeferenciados que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, ubicación, implantación, linderos, dimensiones, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes;
 - b) Planos urbanísticos: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta ordenanza y la ley, utilizará para ello cualquiera de las escalas necesarias que sean de fácil comprensión;
 - c) Planos arquitectónicos: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, el dimensionado de todos los linderos de cada lote con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes; área verde comunal, incluir cuadro de áreas, utilizando para ello las escalas necesarias que sean de fácil comprensión (1:100 y 1:50).
5. Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, dibujado en Auto Cad, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario;
6. Copia simple de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas;
7. Certificado de gravámenes y de ventas(en caso de existir) del Registro de la Propiedad, actualizado; libre de hipotecas, prohibiciones o cualquier gravamen que impida la libre transferencia de dominio de la propiedad;

8. Copia de cédula de ciudadanía, identidad o pasaporte y certificado de votación vigente, de él o los propietarios;
9. En el caso de personas jurídicas presentará copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
10. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio del profesional responsable;
11. Certificado de no adeudar al Municipio;
12. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
13. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos, (agua potable, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica), otorgados por la instancia municipal competente y entidades pertinentes;
14. Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

Art. 21.- Procedimiento: El anteproyecto será revisado por la Dirección de Planificación en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso; de ser favorable, el proyectista debe continuar con el siguiente paso que es el ingreso del proyecto definitivo de la Urbanización.

Art. 22.- El proyecto definitivo se presentará en la Dirección de Planificación sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en esta Ordenanza, lo siguiente:

- 1.- Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
 - a. Cuadro de áreas;
 - b. Densidad estimada de población;
 - c. Cortes transversales de vías propuestas;
 - d. Cortes transversales de quebradas en caso de existir;
 - e. Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes.
- 2.- Cuatro copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, dimensiones, curvas de nivel a escala. Y área, en formato INEN A1; en las tarjetas constarán la clave catastral, ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escala, fecha, firma y registro del profesional, firmas de el o los propietarios que consten el certificado de gravámenes, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15x 15cm) para sellos municipales;
- 3.- Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; energía eléctrica siempre considerando el cableado subterráneo, aprobados por las respectivas empresas que prestan los servicios, planos de instalaciones contra incendios, aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo.
- 4.- Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;
- 5.- Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura;
- 6.- Garantías por el 120% del costo total de las obras de infraestructura;
- 7.- Certificado del Registro Ambiental, emitido por la Dirección de Gestión Ambiental;
- 8.- Estudio de suelos;
- 9.- Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;

Art. 23.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad y con un ancho mínimo de 12,00 m (calzada 8,00 m libre y aceras de 2,00m de ancho a cada lado);



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

2. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
3. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular en concordancia a las vías existentes o proyectadas, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
4. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200m²), con frente mínimo de diez metros (10m.) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4., para poder cumplir con los retiros: frontal, lateral y posterior de 3m para la implantación de la construcción;
5. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías, la esquina no tendrán ángulo ortogonal, deberá ser chaflanada o con un radio de 2m;
6. La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
7. Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno de conformidad con el art. 14 de la presente ordenanza;
8. En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de tres metros mínimo (3m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
9. Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley.

Art. 24.- Obras de infraestructura.- El o los propietarios de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas o asfaltadas;
2. Red de distribución de agua potable;
3. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas;
4. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público
5. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180 \text{ Kg./cm}^2$;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital, dibujado en Auto CAD e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional; y,
8. Las demás que señale el Municipio, al momento de realizar el estudio del anteproyecto, proyecto definitivo y ordenanza de la Urbanización.

Art. 25.- Garantías.- El urbanizador entregará a favor del Municipio una garantía que avale el ciento veinte por ciento (120%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera, según informe de pre factibilidad. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en esta ordenanza; caso contrario se harán efectivas.

Art. 26.- El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todos los servicios básicos con las especificaciones técnicas en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por un año más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias

que deberán probarse técnica y documentadamente. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa, previo un informe técnico.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por un técnico de la Dirección de Obras públicas y el Comisario de Construcciones, al menos una vez cada mes, el mismo que presentara un informe a la dirección respectiva.

Art. 27.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Art. 28.- Previo a la devolución de las garantías, el Director de Planificación, suscribirá el acta de entrega y recepción definitiva del proyecto de urbanización.

Art. 29.- La ordenanza aprobada por el Concejo, se deberá protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad; el o los propietarios ingresaran en la Dirección de Avalúos y Catastros para su registro.

Art. 30.- Costos: Los costos de aprobación de urbanizaciones de lotes, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos:

De 11-20 lotes 3 x 1000 x Avalúo Catastral

De 21-60 lotes 2 x 1000 x Avalúo Catastral

De 61 lotes en adelante 1 x 1000 x Avalúo Catastral

Formula: (número de lotes x Tasa x Avalúo Catastral)

2. Permiso de construcción.- área de vías X \$50 X 0,002 (2x1000)

3. Fondo de garantía.- área de vías X \$50 X 0,015 (1,5x100)

Este fondo de garantía es por fiel cumplimiento de la implantación del proyecto de urbanización.

TÍTULO II FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Art. 31.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Art. 32.- Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200m²), con frente mínimo de diez metros (10,00m.) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4.

Art. 32.1.- "Servicios Básicos en los Fraccionados Urbanos.- Solo se permitirá fraccionar en el sector urbano, siempre que cuenten con los servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, en la vía pública existente o en las vías proyectadas, caso contrario el lotizador deberá garantizar la



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

implementación de dichos servicios en plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.”

Art.33.- Requisitos para la aprobación de fraccionamientos urbanos.- La Dirección de Planificación, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, su representante o mandatario:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al Municipio;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
7. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad;
8. Certificado de ventas, conferido por el registro de la propiedad en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él/la o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, en los que debe constar:
 - a. El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
 - c. Cuadro de linderos;
11. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de servicios básicos otorgados por las entidades pertinentes, en la vía pública colindante existente o proyectada;
12. Archivo digital, dibujado en AutoCAD;
13. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Art. 34.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos urbanos se calcularán según la siguiente fórmula: $1,2 \times 1000$ del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

TÍTULO III DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 35.- Son programas de vivienda de interés social: los promovidos y desarrollados por el Ministerio de la Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas y organizaciones pro vivienda, y los que, a juicio del Municipio de Pedro Moncayo, se puedan considerar como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establece la Ley, previo estudio socio-económico del sector.

Art. 36.- Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar únicamente en las áreas urbanas.

TÍTULO IV DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 37.- Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda como oficinas o comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 38.- Los edificios que se constituyen bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial; deberán sujetarse también a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, establecidas por los organismos competentes. Además cumplirán con las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico de la edificación o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad; para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñaran de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores tendrá un medidor comunal independiente.

Art. 39.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a la siguiente clasificación para la construcción de los espacios comunales de uso general:

NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	5	10	20
B	10	20	40
C	20	40	80

Art. 40.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) **Espacios construidos:**
El grupo C deberá contar con una unidad habitacional mínima para conserje o portero.
Los grupos B y C tendrán una sala comunal de copropietarios que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados.
- b) **Áreas recreativas:**
Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m² por unidad de vivienda.
Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal y retiros frontales.
- c) **Retiros frontales:**



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encespedas y arborizados.

- d) Áreas de circulación vehicular y peatonal:
Su diseño se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza y del Código de Arquitectura y Urbanismo mencionado.

Art. 41.- Áreas verdes y comunales.- En los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el 15% o efectuarse el pago correspondiente.

Art. 42.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con lo siguiente:

1 Edificaciones nuevas:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, firmada por el propietario.
- b. Tres juegos de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- c. Original y tres copias de la tabla de alícuotas y linderos, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- d. Un juego completo de planos aprobados y sellados por la Municipalidad.
- e. Original y copia del informe de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua y desagüe.
- f. Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
- g. Certificado de gravámenes en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.
- h. Informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios.
- i. Original y copia del informe de EMELNORTE, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones eléctricas.
- j. Original y copia del informe de CNT, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones telefónicas.
- k. Copia de la carta del impuesto predial.
- l. Certificado de no adeudar al municipio.

2.- Edificaciones existentes:

- a. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, firmada por el propietario.
- b. Tres copias de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- c. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- d. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá legalizar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes.
- e. Original y copia del informe de la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas.
- f. Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
- g. Certificado de gravámenes en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.

- h. Informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios.
- i. Original y copia del informe de EMELNORTE, mediante el cual se certifique el buen estado de las instalaciones.
- j. Original y copia del informe de CNT, mediante el cual se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas.
- k. Copia de la carta del impuesto predial.
- l. Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 43.- Procedimiento: Luego de la sumilla del Sr(a). Alcalde o Alcaldesa del trámite de propiedad horizontal, será revisado en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, con las firmas del: Director de Planificación y Analista de Ordenamiento Territorial, el que se remitirá al Concejo Municipal.

Art. 44. Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal Presentado a la Municipalidad, previo informe de la comisión.

Art. 45.- Costos.- Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Jefa de Diseños y Presupuestos de la Dirección de Desarrollo Territorial y se cobrará el 1 x 100 del costo total. Así Propiedad horizontal=área de construcción x 0.001 (1x1000 del costo de la construcción).

Art. 46.- Para la obtención de los certificados de avalúos se ingresaran en la Dirección de Avalúos y Catastros, una copia simple de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal debidamente inscrita.

CAPITULO IV DIVISION DE SUELO EN ZONAS RURALES

TITULO I FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL

Art. 47.- Fraccionamiento.- Se considera fraccionamiento o subdivisión rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos. Y dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales. Estos fraccionamientos rurales serán considerados con fines de habitacionales.

Art. 48.- Lote Mínimo.- Cada lote de terreno en la zona rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500m², con frente mínimo de 15m al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4

Art. 49.- Casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos establecidos:

- 1.- En caso de sucesión por causa de muerte;
- 2.- Donaciones a favor de descendientes o instituciones públicas;
- 3.- Cuando se encuentre construido viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

4.- Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya sea haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita; y,

5.- Para unificar lotes y caminos.

En ningún caso se podrá aprobar lotes que sean inferiores al cincuenta por ciento de la superficie establecida para los lotes mínimos.

Art. 50.- Servicios básicos en los lotes rurales fraccionados con fines habitacionales.- Solo se permitirá fraccionar lotes rurales, siempre que cuenten con los servicios de agua potable y energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas, caso contrario el lotizador deberá garantizar la implementación de dichos servicios en plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 51 Requisitos para la aprobación de fraccionamientos rurales.- La Dirección de Planificación, es la encargada de aprobar los fraccionamientos rurales, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, su representante o mandatario:

- 1.- Solicitud dirigida al(a) Director (a) de Planificación;
- 2.- Formulario de línea de fábrica;
- 3.- Copia del pago del impuesto predial;
- 4.- Certificado de no adeudar al Municipio;
- 5.- Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
- 6.- Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
- 7.- Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad;
- 8.- Certificado de ventas, conferido por el registro de la propiedad en caso de existir ventas anteriores;
- 9.- Copia de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
- 10.- Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, en los que debe constar:
 - a.- El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b.- Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
 - c.- Cuadro de linderos;
- 11.- Archivo digital, dibujado en AutoCAD;
- 12.- Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Art. 52.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos rural se calcularán según la siguiente fórmula: $1,2 \times 1000$ del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

TITULO II LOTIZACIÓN RURAL

Art. 53.- Lotización Rural.- Es la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno, con frente a una vía pública existente o en proyecto, que se encuentre ubicado en zonas que técnicamente

pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o expansión urbana; y, además dentro del límite de los centros poblados consolidados, centros cívicos de las Comunidades, dotada con los servicios de agua potable, energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas; caso contrario el lotizador deberá garantizar la implementación de dichos servicios además el servicio de alcantarillado cuando el sector este dotado del mismo, en el plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 54.- Lote Mínimo.- Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500m², con frente mínimo de 20m "Veinte metros" al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4

Art. 55.-Requisitos.- En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo:

1. Solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación;
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al Municipio;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
7. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad;
8. Certificado de ventas, conferido por el registro de la propiedad en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, en los que debe constar:
11. El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
12. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
13. Cuadro de linderos;
14. Archivo digital, dibujado en AutoCAD;
15. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Art. 56.- Normas Técnicas.- Las Lotizaciones rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
2. No se aceptará planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrazadas y estabilizadas sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en el art. 14 de esta ordenanza en lo que sea aplicable.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Art. 57.- El o los propietarios de la lotización, será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Bordillos de hormigón con resistencia de $f_c = 180 \text{ Kg./cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo empedradas, o tendrá la capa de rodadura que determine el; GAD Municipal
3. Red de distribución de agua potable;
4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Públicas
5. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

Art. 58.- El o los propietario entregará a favor del Municipio una garantía que avale el ciento veinte por ciento (120%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el art. 57 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 59.- Costos: Los costos de aprobación de lotización, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos:
De 11-20 lotes 3 x 1000 x Avalúo Catastral
De 21-60 lotes 2 x 1000 x Avalúo Catastral
De 61 lotes en adelante 1 x 1000 x Avalúo Catastral
Formula: (número de lotes x Tasa x Avalúo Catastral)
2. Permiso de construcción.- área de vías X \$50 X 0,002 (2x1000)
3. Fondo de garantía.- área de vías X \$50 X 0,015 (1,5x100)

TÍTULO III FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art 60.- Fraccionamiento Agrícola.- Es el fraccionamiento en más de dos lotes que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamiento se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo.

Art. 60.1.- Huertos familiares.- Se consideran huertos familiares al fraccionamiento en más de diez lotes con áreas de 1.000 hasta 2000 m², situado en zonas rurales destinado a la explotación agrícola y que estén dotados de agua de riego o que tengan la factibilidad de implementar sistemas de riego.

Esta clase de lotes no se podrá construir viviendas, solo se permitirá construir bodegas de hasta 20 metros cuadrados, además no se podrán volver a fraccionarse en por lo menos de cinco años, siempre y

cuando el fraccionamiento inicial cumpla con la dotación de los servicios básicos previstos para las lotizaciones rurales.

Art.60.2 La inobservancia de lo previsto en el artículo precedente será sancionado con una multa de veinte salarios básicos unificados y la destrucción de la construcción.

Art. 60.3.- Requisitos para la aprobación de lotes denominados como huertos familiares:

1. Solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación;
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
7. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad;
8. Certificado de ventas, conferido por el registro de la propiedad en caso de existir ventas anteriores;
9. Copias de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
10. Cuatro planos originales de fraccionamiento, firmados por un profesional arquitecto o ingeniero civil, y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, en los que debe constar:
 - * El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - * Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal;
 - * Cuadro de linderos;
11. Archivo digital, dibujado en AutoCAD;
12. Copia del registro del SENESCYT y del GAD Municipal, del profesional responsable del fraccionamiento."

Art. 61.- Lote Mínimo.- Cada lote de terreno fraccionado deberá tener una superficie mínima de dos mil metros cuadrados, con frente mínimo 25m al pasaje, calle o en proyecto, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4

Art. 62.- Cuando el fraccionamiento sea de más de 20 lotes agrícolas obligatoriamente tendrán que dejar el área verde en el porcentaje establecido en la presente ordenanza.

Art. 63.- Requisitos para la aprobación de lotes agrícolas.- La Dirección de Planificación, es la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, su representante o mandatario:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al Municipio;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
7. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad;



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

8. Certificado de ventas, conferido por el registro de la propiedad en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, en los que debe constar:
11. El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
12. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
13. Cuadro de linderos;
14. Archivo digital, dibujado en AutoCAD;
15. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Art. 64.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos agrícolas, será conforme a la siguiente tabla:

	1	Aprobación de planos:
De 11-20 lotes	3 x 1000 x	Avalúo Catastral
De 21-60 lotes	2 x 1000 x	Avalúo Catastral
De 61 lotes en adelante	1 x 1000 x	Avalúo Catastral
Formula: (número de lotes x Tasa x Avalúo Catastral)		

Art. 65.- El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda subdivisión que supere los diez lotes, previo informe de la Dirección de Planificación.

CAPITULO V FRACCIONAMIENTOS PARA HUERTOS FAMILIARES

TITULO I ESTRUCTURACIÓN DE LOTES CONSIDERADOS HUERTOS FAMILIARES

Art. 66.- Se considera huertos familiares, a los lotes fraccionados

CAPITULO VI REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACION DE LOTES URBANOS Y RURALES

TITULO I REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

Art. 67.- Reestructuración.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Art. 68.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la reestructuración de lotes con el propósito de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se

obligará al o los propietario colindantes a cederlo en la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor comercial.

Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 69.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 70.- Los requisitos, procedimientos y costos se aplicaran en función de cada uno de los casos antes señalados en la presente ordenanza.

TITULO II UNIFICACION DE LOTES

Art. 71.- Unificación de lotes.- 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 del municipio.

Art. 72.- Requisitos para la unificación de lotes:

1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, firmada por el o los propietarios;
2. Copia del pago del impuesto predial del año incurso de los inmuebles;
3. Certificado de no adeudar al municipio;
4. Copias simples de la escrituras registradas;
5. Certificados de gravámenes actualizado del registro de la propiedad;
6. Certificado de ventas otorgado por el registro de la propiedad, en el caso de existir ventas anteriores;
7. Copia de la cédula y la papeleta de votación del o los propietarios.
8. Cuatro planos originales, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. civil, Topógrafo, y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
9. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD.
10. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del levantamiento topográfico.

Art. 73.- Los planos de unificación, serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. Área total de cada uno de los lotes terreno, con su ubicación y orientación;
2. Cuadro de linderos de cada uno de los lotes de terreno;
3. Área y linderos del lote a unificarse;
4. Los planos de certificación de linderos, serán georeferenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.

Art. 74.- Procedimiento: Una vez presentado el trámite, en la Dirección de planificación elaborara el informe de unificación, que se remitirá a Concejo para que en ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución, la misma que deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la propiedad, previo a la entrega por parte de la Dirección de Planificación, se debe realizar el pago correspondiente.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



Art. 75.- Costos.- El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente al 3 % del salario básico unificado.

TITULO III CERTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 76.- Casos en los que es procedente la certificación de Áreas y Linderos:

- a. En los casos en que existan escrituras, en las que no se hace constar el área ni las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta colindantes;
- b. En los casos de remanentes de escrituras que no hace constar el área ni las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta colindantes;
- c. Cuando en la escritura se haga constar las dimensiones en sus linderos y no conste la superficie;
- d. Cuando en la escritura se haga constar la superficie y no se determine las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta colindantes;
- e. Cuando en la escritura se haga constar superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe un error de digitación, en el texto de la escritura, planos e informes;
- f. Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego;

Art. 77.- Requisitos para la certificación de áreas y linderos:

1. Solicitud dirigida al(a) Director (a) de Avalúos y Catastros, firmada por el o los propietarios, en que SE EXPLIQUE la problemática y ayuda memoria que induzca a resolver;
2. Copia de pago del impuesto predial del año incurso;
3. Certificado de no adeudar al municipio de los cónyuges y/o herederos en caso de fallecimiento;
4. Copia simple de la escritura registrada;
5. Certificado de gravámenes actualizado del registro de la propiedad;
6. Certificado de ventas otorgado por el registro de la propiedad, en el caso de existir ventas anteriores;
7. Copia de la cédula y la papeleta de votación del o los propietarios.
8. Cuatro planos originales, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. civil, Topógrafo, y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
9. Firma de los colindantes, adjuntando copias de las cédulas o caso contrario se deberá presentar una declaración juramentada por parte del o los propietarios indicando que no tiene problemas de linderos con sus colindantes; además, que exime de responsabilidad al Gad Municipal del cantón Pedro Moncayo, en posibles y futuros problemas de linderos. Deberá adjuntar el plano del terreno con las respectivas medidas y superficie.
10. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD.
11. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del levantamiento topográfico.
12. Pago del valor por tasa administrativa;

Art.78 .- Los planos de Certificación de áreas y linderos, serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. Área total del terreno, con su ubicación y orientación;
2. Cuadro de linderos;
3. Los planos de certificación de linderos, serán georeferenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.

Art. 79.- Procedimiento: Una vez presentado el trámite, la Dirección Avalúos y Catastros elaborará el informe de Certificación de áreas y linderos según el Catastro, en relación al plano presentado por el propietario, en el cual deberán constar los siguientes datos de acuerdo al Catastro Municipal:

1. Número y fecha de expediente;
2. Nombre y cedula de identidad del o los propietarios;
3. Clave catastral;
4. Dimensión de linderos;
5. Dirección del Predio, sector o barrio, parroquia;
6. Cuadro de linderación y superficie total.
7. Firma del técnico responsable.

En el caso de que el informe sea desfavorable él o los propietarios podrán solicitar la inspección in situ y verificará los linderos y áreas correspondientes; si la información que presenta el propietario es la correcta, se deberá actualizar la ficha catastral y emitir el respectivo certificado.

Una vez que se cuente con la certificación de la Jefatura de Avalúos Y Catastros, el Director de Avalúos y Catastros, emitirá la correspondiente resolución administrativa y los planos sellados para el trámite de escritura o protocolización y posterior inscripción en el registro de la propiedad.

Este trámite se aplicará únicamente a los trámites en los cuáles los linderos del predio están claramente fijados mediante elementos físicos permanentes tales como: cerramientos de ladrillo, bloque, hormigón, adobe o tapia; o elementos semipermanentes como: cercas vivas, mojones de hormigón y por elementos naturales tales como: acequias, canales de riego, quebradillas, quebradas, ríos, vías, línea férrea.

Art. 80.- Se entregará el informe de aprobación de plano, cuando para la inscripción de la escritura protocolizada anteriormente, soliciten este documento.

CAPITULO VI DE LA APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACIONES

TITULO I APROBACIÓN

Art. 81.- Aprobación.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación mayor a treinta metros cuadrados (30.00m²) dentro del Cantón Pedro Moncayo requerirá de la Aprobación de los Planos Arquitectónicos por la Dirección de Planificación para la obtención de los permisos de construcción.

Art. 82.- Requisitos.- Para aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación.
2. Línea de fábrica actualizada
3. Copia de la carta del impuesto predial actualizado
4. Copia de ciudadanía y papeleta de votación de él o los propietarios.
5. Certificado de no adeudar al Municipio
6. Formulario de revisión de planos para edificación.
7. Formulario de aprobación de planos.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

8. Formulario de permiso de construcción
9. Formulario de fondo de garantía
10. Hoja de estadística de la Construcción INEC debidamente llenada.
11. Certificado de gravámenes actualizado.
12. Cuatro juegos de Planos, en los que consten lo siguiente:
 - a) Planos arquitectónicos a escala 1:50 ó 1:100, estos son plantas, implantación general, por lo menos dos cortes, todas las fachadas).
 - b) Cuadro de áreas, será como se indica a continuación:

CUADRO DE ÁREAS						
PLANTA	NIVEL	USO	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE		AREA ÚTIL
				CONSTRUIDA	NO CONSTRUIDA	
P.BAJA						
P.BAJA						
SUBTOTAL						
1.P.ALTA						
1.P.ALTA						
SUBTOTAL						
2.P.ALTA						
2.P.ALTA						
SUBTOTAL						
TOTAL						
COS	(AREA BRUTA PB)	=		AREA TOTAL		
COS TOTAL	(AREA BRUTA TOTAL)	=		DEL TERRENO	=	

- c) Tarjeta de identificación en la que constará las firmas del o los propietarios y del profesional arquitecto responsable, nombre del proyecto, contenido de la lámina, fecha, escala, clave catastral y número de lámina.
- d) Plano de instalaciones Eléctricas
- e) Plano de instalaciones Hidrosanitarias.
- f) Cuadros de simbologías.

13. Las láminas se presentarán en formato INEN A1 ó A0
14. Archivo digital en formato DWG.
15. Licenciamiento ambiental (de ser el caso).
16. Copia de la cédula de ciudadanía del profesional responsable y certificado del SENECYT.
- 17.

Art. 83.- Para construcciones de edificaciones que tengan una altura mayor a 6.00m o un área mayor a 500m², a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

1. Cuatro juego de planos estructurales con archivo magnético dibujado en Auto CAD con la respectiva memorias de cálculos;
2. Copias de planos de instalaciones eléctricas firmados por un Ingeniero Eléctrico.
3. Copias de planos de instalaciones hidro-sanitarias aprobadas por EMASA PM;
4. Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio del cuerpo de bomberos

Art. 84.- En caso que se quiera construir en las áreas de protección arquitectónica y áreas de protección arqueológica, y áreas patrimoniales:

1. Permiso del Instituto de Patrimonio Cultural;
2. Se debe adjuntar los requisitos previstos en los artículos 82 u 83 de la presente ordenanza.

Art.- 85.- Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 86.- Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo las losas de garaje o garitas de vigilancia.

Art. 87.- Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3.00mts. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

Art. 88.- Cerramientos: Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.20 m. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2.00 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

Art. 89.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

- En zonificaciones con retiros frontales los volados serán de 1.25m., como valor máximo.
- En lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, excepto en las áreas históricas, se permitirá un voladizo de 0.60m a partir de los 3,00 metros de altura.
- Se permitirán voladizos de 0.40m hacia los retiros laterales, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público o patio posterior, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1.00 metro, siempre y cuando los retiros sean superiores a 3,50m.
- En todos los casos el área de construcción máxima no superará el COS y COS TOTAL fijado por la zonificación respectiva.

Art. 90.- Todas las fachadas posteriores de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 91.- La altura de edificación es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote.

Art. 92.- Para el cálculo del COS y del COS TOTAL se tomará en cuenta el área bruta de la planta baja y el área bruta total respectivamente.

Art. 93.- Las edificaciones construidas antes de esta ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Art. 94.- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3 metros de las esquinas, ni a través de plazas, plazuelas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública.

Art. 95.- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendientes, la mencionada pendiente no superará el 15%.

El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3 metros.

Art. 96.- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales.

Art. 97.- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización del Director de Planificación.

Art. 98.- Ocupación provisional: en todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable, se presentará un esquema gráfico a escala de la propuesta de ocupación provisional. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 99.- No se pueden construir gradas o elementos complementarios a la edificación en las aceras, vías peatonales ni portales.

Art. 100.- Los locales habitables podrán recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de 12m² ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a 3m. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6m² con ningún lado menor a 2m.

Art. 101.- Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,36m² teniendo como media mínima de uno de sus lados 0,40 m.

Art. 102.- Los conductos de extractores, no podrán ser instalados sobre la vía pública.

Art. 103.- La separación mínima entre bloques de vivienda será de 6m.

Art. 104.- Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (área bruta total) por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Dirección de Obras Públicas del Municipio determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará la fórmula que a continuación se detalla:

CALCULO POR APROBACION DE PLANOS = COSTO ESTIMADO X AREA BRUTA X 0.15%

Art. 105.- Para obtener el permiso de construcción el o los propietarios deberán cancelar una tasa calculada como se indica a continuación.

CALCULO POR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN = COSTO ESTIMADO X AREA BRUTA X 0.15%

Art. 106.- El equipamiento urbano del sector público no pagara la tasa de aprobación de planos ni del permiso de construcción.

Art. 107.- Las viviendas financiadas por el Ministerio Desarrollo Urbano y Vivienda, pagará por la tasa de aprobación de planos y permiso de construcción el 0.4% del costo total de la obra, respectivamente, sin importar el área de construcción; y, estarán exentas del fondo de garantía.

Art. 108.- Cuando se realicen modificaciones a los planos, que afecten el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del plano modificadorio, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
2. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
3. Línea de fábrica;
4. Informe de aprobación;
5. Copia de los planos aprobados;
6. Tres copias de los planos modificadorios resaltando los cambios requeridos;
7. Archivo digital en formato DWG;
8. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos.
9. Si se trata de ampliación que comprometan la estabilidad del edificio se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Art. 109.- Cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30% de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de planos de acuerdo a lo dispuesto en ésta Ordenanza.

TITULO II GARANTIAS POR FIEL CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCION

Art. 110.- Para obtener el permiso de construcción el interesado dejará una garantía a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, ejecutarán las obras de acuerdo con los planos aprobados por la Dirección de Planificación.

Art.- 111.- No se exigirá garantía para la construcción de cerramientos y obras, inferiores a 30m2.

Art. 112.- El monto de la garantía para obtener el permiso de construcción será establecido de acuerdo al siguiente:

CALCULO DEL MONTO DE GARANTÍA= COSTO ESTIMADO X AREA BRUTA X 1.00%

Art. 113.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 114.- Devolución de Garantías.- Una vez concluido la obra gris, el interesado podrá solicitar la devolución de la garantía, para lo cual deberá solicitar una inspección a la Dirección de Planificación,



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

para que compruebe que se encuentre conforme a los planos aprobados y el desalojo de los materiales de las vías.

Art. 115.- La Dirección de Planificación una vez realizada la inspección y que se emita informe favorable dispondrá la devolución de las garantías.

Art. 116.- (Derogado)

TITULO III DE LA APROBACION DE TRABAJOS VARIOS

Art. 117.- La Dirección de Planificación en toda el área urbana y rural que comprenden:

- Construcción de cerramiento
- Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 30 m² o el costo no fuere superior a 10 salarios básicos unificados del trabajador en general, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas.
- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzada e enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

Art. 118.- Para la autorización de trabajos varios se deberá presentar lo siguiente:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada por el propietario;
2. Línea de fábrica actualizada;
3. Croquis del trabajo a realizar;
4. Copia simple de la escritura;
5. Copia de cédula del propietario o solicitante;
6. Copia del pago del impuesto predial;
7. Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 119.- La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el lapso de 2 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa de 5 por mil del costo total de la obra.

TITULO IV LÍNEA DE FÁBRICA

Art. 120.- Será expedido por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo el pago de la tasa correspondiente.

Art.121.- Requisitos para la obtención de línea de fábrica:

1. Formulario de línea de fábrica;
2. Certificado de no adeudar al municipio a nombre del propietario del predio;
3. Copia de cedula o papeleta de votación;
4. Copia de la carta del impuesto predial;
5. Copia de la escritura pública.

Art. 122.- Costos: El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente al tres por ciento (3%) de una Remuneración Básica Unificada.

CAPITULO VII DEL ORNATO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES OBLIGACIONES GENERALES

TÍTULO I DEL ORNATO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES OBLIGACIONES GENERALES

Art. 123.- Del ornato y mantenimiento de inmuebles obligaciones generales.- Toda persona natural o jurídica pública o privada, propietaria u ocupante de inmuebles ubicados en zonas comprendidas en la ordenanza de delimitación urbana, está obligada a mantener en óptimas condiciones higiénicas y de aseo, el inmueble y su frente de vía, debiendo por tanto, proceder a realizar en forma periódica la limpieza de los frentes de calle y desbroce de malezas.

Adicionalmente, conjuntamente con las autoridades municipales, procederán a ejecutar campañas de arborización de los espacios verdes, avenidas, calles y parques de las zonas urbanas del cantón.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: El propietario de un inmueble está obligado a ejecutar las siguientes acciones:

- a) Pintar, una vez cada dos años por lo menos, las fachadas del inmueble;
- b) Implementar espacios verdes, cultivando plantas ornamentales y jardines;
- c) Arborizar las aceras, calles y parques del lugar de su residencia, contribuyendo a su mantenimiento y cuidado.
- d) Incorporar jardinería colgante en los balcones de los inmuebles que los tengan, con las debidas seguridades;
- e) Cerrar los solares no edificados, con un muro de por lo menos 2.00 metros de altura, o con vegetación viva.
- f) Solicitar al Municipio la autorización para colocar letreros, conforme las especificaciones técnicas respectivas.
- g) Mantener limpio el frente de la vivienda hasta el eje de la vía pública; y,
- h) Eliminar obstáculos de las aceras tales como palos, materiales de desecho, hierros y lo que imposibilite transitar.
- i) La máxima altura de edificación en el cantón será de acuerdo a la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 124.- Prohibiciones: Está terminantemente prohibido a los propietarios u ocupantes de inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón.

- a) Mantener criaderos de cualquier clase de animales en los inmuebles;

TITULO II DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 125.- Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendio.

TITULO III PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Art. 126.- El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales. Para el efecto se establece la siguiente clasificación

- a) Áreas de Protección ecológica, son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano.
- b) Áreas de valores paisajísticos, son los espacios, que en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- c) Elemento naturales, son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiente (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- d) Los usos y la conservación de estas área, paisajes y elementos, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidas mediante planes de manejo específicos.

CAPÍTULO VIII PROCEDIMIENTO, CONTROL Y SANCIONES

TÍTULO I PROCEDIMIENTO Y CONTROL

Art. 127.- La Dirección de Control de Gestión a través de la Comisaría de Construcciones, serán las instancias administrativas responsables de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta ordenanza.

El Concejo Municipal será la última instancia competente para conocer y resolver los trámites que llegan a su conocimiento por apelación en el caso de derrocamientos.

La Dirección de Control de Gestión a través de la Comisaría de Construcciones, será la entidad competente para conocer, tramitar en primera instancia y ejecutar las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 128.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado por escrito debidamente motivado y documentado donde se determine acción u omisión imputada y los nombres de los presuntos infractores.

Art. 129.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de diez días para que contesten de manera fundamentada. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días. El Comisario de Construcciones podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.

Vencido el periodo de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de diez días se dictará la resolución motivada, la misma que deberá ejecutarse de manera inmediata.

Art. 130.- De la resolución del Comisario de Construcciones en cuanto a los derrocamientos, dentro del plazo de cinco días, se podrá interponer la apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, para su tratamiento en el Concejo Municipal.

El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario de Construcciones quien remitirá inmediatamente al Alcalde o Alcaldesa.

Art. 131.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas y leyes vigentes.

Art. 132.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, el Comisario de Construcciones solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

Art. 133.- Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

TITULO II SANCIONES POR FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 134.- En caso de fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones con fines comerciales sin contar con la respectiva autorización, impondrá una multa equivalente al doscientos por ciento del valor establecido en la carta del impuesto predial sin perjuicio de las sanciones penales previstas en el Código Orgánico Integral Penal en concordancia con lo previsto en el Art. 470 del COOTAD.

Art.135- En caso de incumplimiento en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de servicios básicos de las urbanizaciones y lotizaciones, previo informe de la Dirección de Obras Públicas, se impondrá una multa mensual equivalente al uno por ciento (1%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas.

TÍTULO III SANCIONES POR CONSTRUCCIONES

Art. 136.- En caso de no ceñirse a los planos aprobados y al permiso o licencia, se sancionará con una multa del 5% del avalúo de la construcción.

Art. 137.- En el caso de las viviendas financiadas a través del bono de la vivienda que no cumplieren conforme los planos aprobados deberán pagar una multa de 4 salarios básicos unificados.

Art. 138.- En caso de construcciones sin planos, permisos o licencias correspondientes, que estén dentro las afectaciones viales, líneas férreas, quebradas, ríos, serán derrocados previo el legal y debido proceso establecido en esta ordenanza, sin derecho a indemnización.

Art.139.- En caso de construcciones que no cuente con planos, permisos o licencias correspondientes, serán sancionadas con una multa del 8% del avalúo de la construcción, empero de ello se le da un plazo de seis meses para que legalice su construcción en caso de no cumplir serán derrocadas previo el legal y debido proceso.

Art.140.- Quien en el área urbana no realice la construcción de cerramientos y aceras de sus predios, precautelando la seguridad y salubridad del sector será sancionado con cinco salarios básicos unificados del trabajador en general, en el primer año; en el segundo año el Municipio realizará la construcción de los mismos y el valor de la inversión se recuperará vía coactiva.

Art. 141.- En el caso de construcciones que ponga en peligro la integridad física de los peatones, salubridad del sector, se le notificara al propietario para que el plazo máximo de un año reconstruya o derroquen siempre y cuando no este declarado en patrimonio cultural, en el caso de no cumplir se le impondrá una multa de 10 salarios básicos unificado, en el segundo año el Municipio realizará la construcción o derrocamiento del inmueble y el valor de la inversión se recuperará vía coactiva.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Primero la Gente

Art. 142.- Rotura de calzadas y aceras sin permiso en este punto se obligará a la reposición de los daños en un cien por ciento

Art. 143.- Los propietarios que posea conductos de extractores que estén instalados sobre el espacio público, serán notificados concediéndoles el plazo de tres meses a fin de que retire dicha infraestructura, en caso de no cumplir se la sancionará con la multa de 4 salarios básicos unificados y el retiro inmediato de la infraestructura.

CAPITULO IX ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

Art.- 144.- Error técnico.- Se admitirá un margen de error de medición en las dimensiones y superficie del área urbana del 10% y en el área rural del 15%, margen de error que será aplicable para aprobación de planos de linderos y cabidas y fraccionamientos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En lo referente a zonificación, usos de suelo, y todas las normas conexas se sujetarán para el efecto, a las que a su vez contenga el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SEGUNDA.- En los casos de urbanizaciones, fraccionamiento, lotizaciones, de hecho, de interés social sin autorización municipal y que se encuentren consolidados y al menos con cinco años anteriores a la vigencia de esta Ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, podrá regularizarlos sujetándose al procedimiento previsto en el Art. 486 del COOTAD. Por su naturaleza, la presente Ordenanza tendrá el carácter de especial y prevalecerá sobre cualquier otra que se le oponga.

TERCERA.- Todas las construcciones ubicadas en el sector urbano y rural que no cuenten con el permiso correspondiente deberán obtener el mismo previo el cumplimiento de los requisitos para lo que contarán con un plazo de seis meses a partir de la vigencia de esta ordenanza. Por esta y única vez por la legalización de las construcciones no se pagará multa, garantías y sanciones establecidas en esta ordenanza.

CUARTA.- Por esta única vez, los trámites ingresados y aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, continuarán con el trámite administrativo correspondiente de manera prioritaria, respetando el orden secuencia de su ingreso.

QUINTA.- En todas las edificaciones se deberá dotar de infraestructura que facilite el acceso a personas con discapacidad.

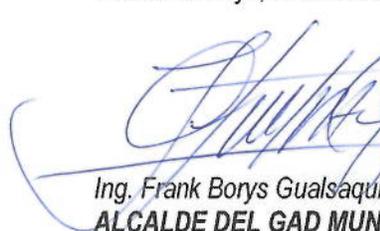
SÉXTA.- Vigencia. La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEPTIMA: Derogatoria. Quedan expresamente derogada la Ordenanza que reglamenta el Plan Físico del Cantón Pedro Moncayo y Ordenamiento Urbano de la ciudad de Tabacundo, publicada en el Registro Oficial N° 311 del lunes 12 de abril del año 2004; reglamentos, resoluciones y otros actos administrativos seccionales que se oponga a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

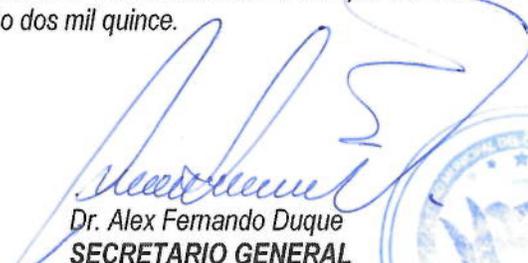
DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA REFORMA A LA PRESENTE ORDENANZA.

PRIMERA.- Por esta única vez todas las construcciones ubicadas en el sector urbano y rural, tendrán el plazo de un año a partir de la sanción de la presente ordenanza, para legalizarse sin pagar multas ni sanciones.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los trece días del mes de Agosto del año dos mil quince.

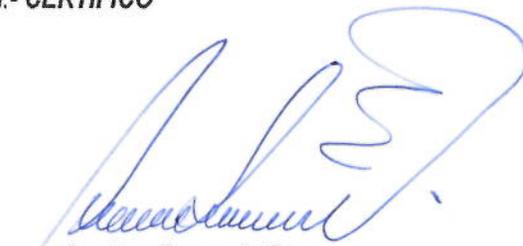

Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**




Dr. Alex Fernando Duque
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente; **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue discutida en dos debates para su aprobación en sesión ordinaria del nueve de Julio del dos mil quince y en sesión Ordinaria del trece de Agosto del dos mil quince. De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remito al señor Alcalde en original y copias la mencionada ordenanza para su respectiva sanción y promulgación.- **CERTIFICO**


Dr. Alex Fernando Duque
SECRETARIO GENERAL

