



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De entre las competencias y facultades otorgadas al GAD. Municipal de Pedro Moncayo, por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece la obligación de liderar, promover, facilitar y coordinar el desarrollo sostenible, equitativo e incluyente, que permita el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, así como regular y controlar todas las formas de ordenamiento territorial, con el fin de garantizar el derecho a la propiedad, pues somos parte de la construcción de un proyecto nacional, que enfoca a las personas y sus familias como la célula más importante de la República del Ecuador.

Al observar una norma obscura de las normas que regula el plan físico y ordenamiento territorial en el Cantón Pedro Moncayo, y, ante el clamor de las personas que anhelan que se reconozcan políticas y estrategias de planificación económica, social y ambiental en sus comunidades y territorio, a efectos de contribuir al desarrollo y aprovechamiento sostenible, accediendo también de esta forma al dominio de sus bienes inmuebles respetando una regularización y legalización delimitada al margen de las normas legales; se hace necesario e indispensable que el GAD. Municipal de Pedro Moncayo, establezca normas claras a los preceptos y procedimientos legales que permitan solucionar en el menor tiempo posible este problema socio-legal, perpetuada en el tiempo, de lo cual se logrará que los ciudadanos mejoren su escenario de vida, accediendo al dominio mediante una política integral y participativa del ordenamiento territorial comunitario y urbano del uso del suelo, de una forma segura y digna, obviamente que permita regular el crecimiento, pues la planificación del ordenamiento territorial es competencia exclusiva del GAD. Municipal de Pedro Moncayo, en el ámbito territorial cantonal.

Vista esta problemática el GAD. Municipal de Pedro Moncayo, inició este proyecto con la expedición de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, discutida en las sesiones ordinarias del 09 de Julio y 13 de agosto del 2015, y la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, discutida en las sesiones del 25 de febrero y 17 de marzo del 2016; nuevamente son objeto de una nueva reforma según determina la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, discutida en las sesiones ordinarias del 14 y 21 de marzo del 2019, promulgada en el Registro Oficial el pasado 09 de Abril del 2019, misma que se encuentra vigente; además se cuenta con la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL GAD

MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, la misma que fue discutida en dos sesiones ordinarias realizadas el 19 de febrero y el 8 de octubre del 2015, la misma que se encuentra vigente, de lo cual asumiendo la responsabilidad para el fiel cumplimiento de nuestros fines y objetivos, por parte del Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, y los Departamentos Técnicos inmersos del GAD Municipal de Pedro Moncayo, nos hemos encargado de analizar minuciosamente las acciones necesarias de nuestra competencia, para lograr armonizar el acceso al dominio de las propiedades para con los ciudadanos, de igual forma armonizar el disfrute de los bienes públicos, debido que las mentadas ordenanzas limitan estos derechos, en tal virtud es indispensable contar con una Ordenanza que derogue las limitaciones, las condiciones absurdas y las trabas, en los trámites inherentes de los inmuebles en general.

Por consiguiente:

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

### **CONSIDERANDO:**

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

**Que**, la falta de legalización de las construcciones, limitan y violentan el derecho de dominio, en tal virtud esta situación contrapone el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, disposición que garantiza la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

**Que**, el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*Art. 66.- "Se reconoce y garantizará a las personas:*

*2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios."*

**Que**, el Art. 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos,



*resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*

**Que,** el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*

**Que,** el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.”*

**Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece *“Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. Inciso final...En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.*

**Que,** el Art. 282 de la Constitución establece entre otras cosas que: *“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental; prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes.*

**Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”*

**Que,** el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas... .. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

*... El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”*

**Que**, el Art. 54 literal c) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina: "...c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...*

*e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas..."*

**Que**, el Art. 55 en los literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determinan: "*Las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, tendrán las siguiente competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: a) planificar el desarrollo cantonal; formular planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial, y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*"

**Que**, el Art. 57 literal a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "*Al Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo municipal le corresponde:*

*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones...*

*x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*

**Que**, el Art. 294 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "*Participación pública y social.- Se propiciará la participación de actores públicos y de la sociedad, relacionados con la economía social y solidaria, de conformidad con la Constitución y la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para la ejecución de proyectos de desarrollo regional, provincial, cantonal o parroquial, rural previstos en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, especialmente en aquellos donde se requiera la reserva del uso del suelo.*"

**Que**, el Art. 2 numeral 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: "*Lineamientos para el desarrollo. - Para la aplicación de este código, a través de la planificación del desarrollo y las finanzas públicas, se considerarán los siguientes*



lineamientos: "...4. Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la 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 Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: "Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo."

**Que**, el Art. 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios:

- a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital;
- b. 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.

Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

*Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales.*

*Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)..."*

**Que**, es competencia del GAD. Municipal de Pedro Moncayo, reglamentar la ocupación y uso del suelo en el ámbito cantonal, por consiguientes es de nuestra responsabilidad cumplir con los objetivos y políticas establecidos en la Ley, agilizará y simplificará los procesos.

**Que**, la competencia para la reglamentación del uso del suelo la tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, tal como lo disponen los Art. 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en tal virtud.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD, y leyes de la República.

**Expide:**

## **LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN, CONTROL Y ORDENAMIENTO DEL PLAN FÍSICO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

### **TITULO I NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO I**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIA, ACREDITACIONES OBJETIVOS Y DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Art. 1.-** **Ámbito de aplicación:** Al amparo del Art. 54 literal c) y 568 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, la presente ordenanza contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón Pedro Moncayo, mismas que tiene fuerza obligatoria general y de aplicación sobre todos los bienes inmuebles



ubicados en la zona urbana y rural de acuerdo a la correspondiente zonificación determinadas en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo.

En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Para efectos de aplicación de esta ordenanza, se establecen las definiciones que se detallan en el glosario de términos.

**Art. 2.- Competencia:** Es la medida dentro de la cual la Ley, da la potestad a la Autoridad Ejecutiva Municipal, resolver todos los asuntos correspondientes a su cargo, para obrar y cumplir sus fines, en razón de las personas, del territorio, de la materia, y de los grados.

El ejercicio de la competencia se rige de conformidad con lo que determine la Ley, la presente Ordenanza y el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional Por Procesos, en tal virtud la competencia la tendrán las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros y Fiscalización, previa la acción de personal de designación emitida por la Autoridad Ejecutiva Municipal, únicamente en el ámbito de sus competencias, por ende podrá conocer, sustanciar, resolver y hacer cumplir lo resuelto, no podrá alegar falta de delegación para la sustanciación de los trámites.

**Art. 3.- Revocatoria de competencia:** La Autoridad Ejecutiva Municipal, podrá en cualquier momento restringir, ampliar o revocar mediante delegación la competencia; pudiendo conocer y resolver los trámites y solicitudes.

**Art. 4.- Solicitud y Formulario:** Toda solicitud para ser admitida a trámite debe ser planteada por escrito, anexando el o los formularios correspondientes que se elaborarán oportunamente.

#### DE LOS PROFESIONALES:

**Art. 5.- REQUISITOS PARA CALIFICACIÓN DE PROFESIONALES EN EL MUNICIPIO:** Para calificarse como profesional en el GAD Municipal Cantón Pedro Moncayo los requisitos mínimos son:

- 1) Los requisitos mínimos para el registro de un Arquitecto o Ingeniero: civil, eléctrico, sanitario, hidráulico, vial, geógrafo, topógrafo, son:
- 2) Una copia del registro de título académico conferido en cualquier Universidad del país y/o del exterior debidamente reconocida en el SENESCYT;
- 3) Copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación;
- 4) Certificado de no adeudar al municipio;

- 5) Dos fotografías tamaño carnet;
- 6) Formulario de inscripción;
- 7) Pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor de cincuenta dólares americanos (50 USD), por la primera vez, contado a partir de la fecha de su legalización, luego de lo cual cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el valor de veinte y cinco dólares (25.00 USD). Sin este requisito no podrán presentar para su aprobación Planos Arquitectónicos o Estructurales de cualquier tipo de construcción.
- 8) El trámite es personal y debe ser realizado por el profesional requirente.

**Art. 6.- COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES:**

- 1) Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento de aplicación;
- 2) Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitario, eléctrico, mecánico o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un Profesional a fin, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería; cuadro de profesionales con sus competencias:

TRAMITE PERMITIDO:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS	TOPÓGRAFO
URBANIZACIONES	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO URBANO	SI	SI				
PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SI	SI				
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL	SI	SI				
LOTIZACIÓN RURAL	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA	SI	SI				
HUERTOS FAMILIARES	SI	SI				
ESTRUCTURACIÓN DE LOTES CONSIDERADOS HUERTOS FAMILIARES	SI	SI				



UNIFICACIÓN DE LOTES URBANOS Y RURALES	SI	SI				SI
REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES	SI	SI				
CERTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	SI	SI			SI	SI
RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	SI	SI			SI	SI
LÍNEA DE FABRICA	SI	SI	SI	SI	SI	SI
BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	SI	SI			SI	SI
APROBACIÓN DE PLANOS	SI	SI				
APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS	SI	SI	SI	SI	SI	SI
CABIDAS Y LINDEROS	SI	SI			SI	SI
RECTIFICACIÓN DE ÁREAS	SI	SI			SI	SI

- 3) Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra o Constructor, registrado en el Municipio, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos;
- 4) Todas las construcciones contarán con dirección técnica, excepto aquellas construcciones de una sola planta que no superen los 40 m<sup>2</sup> de construcción.
- 5) Obligatoriamente en toda obra que se esté ejecutando en el cantón Pedro Moncayo, se exhibirá en el rótulo con el nombre del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica o la Construcción de la obra, así como el número de aprobación de planos, número del permiso de construcción, nombre del proyecto; en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se obtenga el permiso de habitabilidad. La dimensión del rótulo será: Un metro cincuenta centímetros de largo por setenta y cinco centímetros de ancho.

- 6) En los procesos constructivos para asegurar la estabilidad estructural, se deberán realizar mínimo 3 fiscalizaciones In Situ, cuyos valores serán de acuerdo a lo establecido en el Art. 76 de esta Ordenanza.

**Art. 7.- FIRMAS EN LOS PLANOS.-** Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el/los propietario/s, y el profesional competente, es decir: Planos arquitectónicos, topográficos, planimetrías por un Arquitecto; Planos estructurales, topográficos, planimetrías por un Ingeniero Civil; Planos Eléctricos por un Ing. Eléctrico, etc., conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono y números de registro municipal.

En los planos de fraccionamientos de un inmueble donde son varios los propietarios, firmarán y colocarán el número de la cédula de identidad todos los beneficiarios, de conformidad con el certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo.

FIRMA REGISTRADA PARA:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS	TOPÓGRAFO
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	HABILITADO					
PLANOS TOPOGRÁFICOS	HABILITADO	HABILITADO				
PLANIMETRÍAS	HABILITADO	HABILITADO				
PLANOS ESTRUCTURALES		HABILITADO				
PLANOS ELÉCTRICOS	HABILITADO	HABILITADO	HABILITADO			
PLANOS HIDRO SANITARIOS / SISTEMA CONTRA INCENDIOS	HABILITADO	HABILITADO		HABILITADO		
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO
LEVANTAMIENTO PLANÍMETRO	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO

Los profesionales: Arquitecto e Ingeniero civil están habilitados para la firma de planos eléctricos, hidro sanitarios y sistema contra incendios, siempre y cuando, el área total de la edificación no supere a los 500 m<sup>2</sup> de construcción.



## CAPITULO II OBJETIVOS

**Art. 8.-** Son Objetivos de la presente ordenanza:

- 1) Normar el correcto desarrollo del Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo;
- 2) Establecer el ordenamiento urbano y rural en el Cantón Pedro Moncayo;
- 3) Regular y controlar las dinámicas transformadoras y lógicas de ordenación geométrica - espacial del Cantón Pedro Moncayo.

**Art. 9.-** Para la aplicación de la Ordenanza se tomarán en cuenta los planos y los documentos anexos al presente instrumento.

CUADRO DE PLANOS	
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 Parroquias
04	Zonificación codificada

## TITULO II

### CAPITULO I USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

**Art. 10.- Destino de uso de suelo:** La asignación del uso del suelo, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida en urbano, urbanizable, no urbanizable y rural en consideración a sus características actuales se clasifica en:

- 1.) Residencial (R).
- 2.) Comercio y Servicio (C).
- 3.) Industrial, Semindustrial, Agroindustrial y Manufacturerero (I).
- 4.) De Equipamiento (E).
- 5.) Áreas de Protección Ecológica (P) y áreas Patrimoniales (H).
- 6.) De aprovechamiento de Recursos Naturales (N).
- 7.) Agrícola (A)
- 8.) Mixto Agrícola Residencial (AR).

El suelo se clasifica en:

- 1.) **Suelo Urbano.** - Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por asentamientos humanos concentrados. Inclúyanse dentro de esta categoría, también los que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica en el Cantón Pedro Moncayo y que constituyen un sistema continuo e interrelacionados de espacios urbanos públicos y privados, de todas aquellas urbanizaciones aprobadas por el GADMPPM, en lo que fuere pertinente, y de manera conexa se aplicara lo estipulado en la presente Ordenanza.

Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

- 1.1.) **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- 1.2.) **Suelo urbanizable, de promoción inmediata o no consolidado.** - Entendido como aquél que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GADMPPM establecerá para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser consideradas como tales deberán justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos necesarios en los correspondientes Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial así como en los respectivos Planes Maestros de dotación de Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.
- 1.3.) **Suelo No Urbanizable o de protección.** - Es el suelo urbano o rural que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido. Para efectos de aplicación, se constituyen los espacios territoriales ubicados en el área urbana o rural del cantón; en los cuales que exista riesgo inminente, zonas ambientalmente sensibles, solo será factible edificar siempre y cuando los estudios de suelo arrojen en sentido positivo, estudios



relacionados a los bordes, riveras, márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos, lagunas y en general suelos de pronunciada inclinación que impliquen riesgo y presenten problemas de inestabilidad geológica, los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas.

2.) **Suelo Rural.**- Aquel que por ley está inscrito en las parroquias rurales del Cantón Pedro Moncayo, siendo terrenos valorados por su uso en actividades productivas del sector primario y de características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales o formas de organización social ancestral, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

2.1.) **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2.2.) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

2.3.) **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano, en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón Pedro Moncayo y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Para este capítulo se aplicará la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo.

**Art. 11.-** La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal lateral posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo o coeficiente de utilización del suelo.

**Art. 12.-** 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
A	AGRÍCOLA
P	PECUARIO
F	FORESTAL
DC	DE CONSERVACIÓN

**2.) Forma de ocupación**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
A	AISLADA
B	PAREADA
D	CONTINUA EN LÍNEA DE FABRICA
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 =500 m<sup>2</sup> dimensión del lote mínimo (zona rural)

3 =número de pisos de la edificación



## CAPITULO II NORMAS GENERALES PARA VARIAS FORMAS DE DIVISIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

**Art. 13.-** Para realizar cualquier trámite de transferencia de dominio o cualquier forma de división y/o fraccionamiento de suelo, aprobación de edificaciones, legalización de edificaciones, el título de propiedad del inmueble debe estar totalmente regularizado, esto es, cumplir con la cabida de lote, linderos, dimensiones y contar con el informe respectivo.

**Art. 14.-** **Porcentaje de Área Verde, Comunitarias y vías.** - Se cederá gratuitamente mediante escritura pública a favor del GADMPM, la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres, arborizados y equipamientos. 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 comunitarias y vías, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- 1.) Para los terrenos comprendidos desde uno hasta 3000 metros cuadrados, el o los propietarios entregarán el 15% del área útil para la conformación de un área verde, u otro equipamiento comunitario. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje recompensará 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.
- 2.) Para los terrenos con superficies superiores a los 3.000 metros cuadrados el o los propietarios entregarán el 15% del área útil del terreno, para la conformación de áreas verdes, no está sujeto a pago por parte del propietario del predio.

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 el equipamiento 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 a favor del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo.

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. 15.-** 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.

No se podrá fraccionar, lotizar, urbanizar, o cualquier forma de división del suelo zonas de: protección ecológica, amortiguamiento, patrimonial, arqueológica o cualquier otra de interés nacional o colectivo debidamente identificado por la entidad correspondiente.

**Art. 16.- CASOS EN QUE SE PUEDE PAGAR DE ACUERDO AL AVALÚO CATASTRAL POR EL ÁREA VERDE Y COMUNAL:**

- 1.) Con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- 2.) Cuando el 15% de área útil del predio sea inferior a la superficie de tres mil metros cuadrados.
- 3.) Si el terreno a dividirse se encuentra dentro del radio de influencia de 2 kilómetros de un área verde de propiedad municipal.

**Art. 17.- Procedimiento para el pago:** En cualquiera de los casos enunciados en el artículo precedente el propietario del predio a ser fraccionado, deberá realizar el pago respectivo de acuerdo a lo siguiente:

- 1.) La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará el avalúo del m<sup>2</sup> 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 Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un comprobante de cobro sobre el valor del avalúo.
- 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. 18.- Forma de Pago del Área Verde.** - Se tendrá la posibilidad de realizar el pago de las siguientes maneras:

- 1.) De contado en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.



- 2.) Un plazo máximo de hasta dos años, para el efecto se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización y el contribuyente suscribirá para tal efecto un convenio de pago con el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo.

Si los casos en que no se cumpla con este requerimiento no se continuarán con el trámite y se devolverá el expediente al propietario del predio.

**Art. 19.- Casos en los que no es exigible el área verde y comunal:**

- 1.) 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 un 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
- 2.) Cuando la división del suelo sea con fines agrícolas 2.000 m<sup>2</sup>. (hasta 10 lotes)
- 3.) Cuando las subdivisiones se produzcan por cruce de un canal o una vía pública proyectada y aprobada por el Gobierno Municipal.
- 4.) Cuando el fraccionamiento sea por causa de una expropiación
- 5.) Si el fraccionamiento se lo realiza con el fin de donar una parte del predio para utilidad pública.
- 6.) En casos de sentencia judicial que declare la prescripción adquisitiva de dominio.
- 7.) Cuando las subdivisiones tengan su origen en sucesión por causa de muerte o donación de padres a hijos, la sub división será exclusivamente para las personas que hayan justificado legalmente su calidad de herederos mediante documento legalmente y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, (posesión efectiva, o acta de donación), y en el caso de ventas por una sola vez en una sola propiedad de padres a hijos.

**Art. 20.-** En el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo considere una prolongación de vía, apertura de nuevas vías, ensanchamiento de vías, cuando superare el 5% del derecho de vía, se podrá firmar convenios con los propietarios de los predios afectados, a fin de que en un futuro fraccionamiento sea compensado con el porcentaje del área verde, en relación a los metros cuadrados afectados, siempre que en las mismas no se encuentren dentro de los límites del derecho de vía.

**Art. 21.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo para la ejecución de los proyectos coordinará la participación de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados; o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo o cualquier otra entidad del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de propiedad del contribuyente, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribuciones especial de mejoras, siempre que no existan construcciones.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones debidamente legalizadas en base al avalúo municipal y en la parte que se afecte al mismo considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista a esta ordenanza.

**Art. 22.-** **ÁREAS DE PROTECCIÓN 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:

- 1.) Quebradas, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considerada de acuerdo a la realidad del Cantón Pedro Moncayo. 1) De 15metros de ancho en adelante, 20m de afectación; 2) De 10 metros a 15metros de ancho, 10m de afectación; y, 3) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de afectación.
- 2.) Acequias, 2.00 m del borde;
- 3.) Ríos 30.00 m del borde;
- 4.) Canal de riego, 10.00 m del borde superior que constituye la servidumbre; mas 5 m de retiro de la línea de fábrica, dando un total de 15metros de separación para poder realizar obras civiles como cerramientos construcciones y reservorios. Además, prohíbase



sobre la cota del canal de Riego, la plantación de árboles de especies forestales como (Eucalipto, Pino Etc.) pero se podrá realizar cercas vivas específicamente con especies menores que no produzcan daño a los taludes del Canal de riego principal.

- 5.) Línea férrea; 15.00 m del eje;
- 6.) Línea de alta tensión; 15.00 m del eje.
- 7.) 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
- 8.) Franja de Protección de la red de alta tensión, establecida por el Ministerio de Electricidad y Energías Renovables (MEER) o las empresas que prestan el servicio público de energía eléctrica, podrán establecer servidumbres destinadas a la construcción de líneas de transmisión y distribución eléctrica.

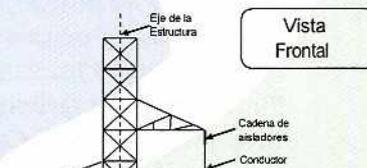


Tabla1. Distancias de la franja de servidumbre.

Voltaje (kV)	Ancho de la franja	Distancias de servidumbre	
69	16m	8m	8m
138	20m	10m	10m
230	30m	15m	15m
500	60m	30m	30m

Ancho de la franja de servidumbre

Ancho de las franjas de servidumbre.

**Art. 23.- TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.** - Las autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones, fraccionamientos en área urbana o urbanizable, fraccionamientos lotizaciones en

el área rural, fraccionamientos agrícolas, deben ser protocolizadas en una notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público o 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 procediere conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días (60 días) contados a partir de la entrega al beneficiario y notificado a la Dirección de Avalúos y Catastros, esta última notificara a Sindicatura Municipal a fin de que proceda a protocolizar e inscribir la documentación respectiva a fin de regularizar la transferencia del área verde. Concluido dichos trámites notificara a la Dirección Financiera para que proceda a la emisión del Título de Crédito para el cobro con un recargo del 20%" del valor acordado para este trámite.

- Art. 24.-** En partición judicial y extrajudicial de inmuebles se deberá presentar el proyecto correspondiente para su análisis en la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, de no reunir los requisitos establecidos en esta ordenanza se informara al usuario a fin de que cumpla conforme la ley, poniendo además en conocimiento de la autoridad para su rectificación y/o corrección; una vez, cumplidos los requisitos y con el informe favorable de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, se remitirá el proyecto al Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo Municipal para su aprobación. Sin la autorización favorable no se podrá realizar la partición.

### TITULO III

#### CAPITULO I

#### NORMAS GENERALES PARA USO DE VÍAS

- Art. 25.-** **Concepto de vías.-** Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de peatones, vehículos, ciclistas, semovientes, que, constituyen un esencial medio de comunicación que unen sus parroquias, comunidades, barrios, vías del Cantón Pedro Moncayo, de la Provincia de Pichincha y de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.
- Art. 26.-** **La planificación vial del Cantón Pedro Moncayo,** ordena eliminar toda clase de barreras que limite la libre circulación de las personas con discapacidad.



**Art. 27.- Del Sistema Vial Cantonal.** - Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, que constituyen un esencial medio de comunicación.

**Art. 28.- Clasificación de vías y pasajes:**

- 1.) Panamericana de 50 m (25 m del eje vial) Por el Reglamento Ley Sistema Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.
- 2.) Línea férrea 15 m a cada lado

**VÍAS LOCALES:**

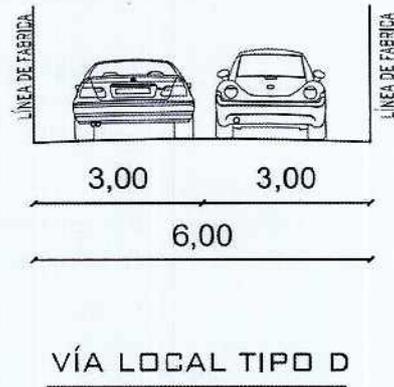
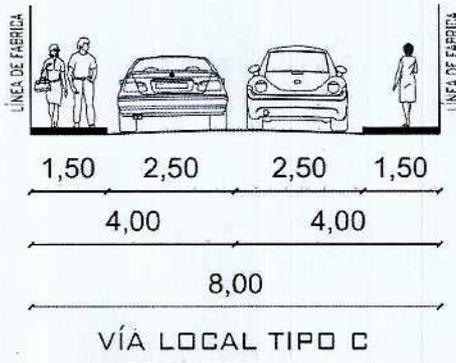
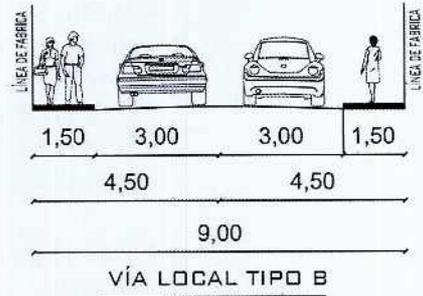
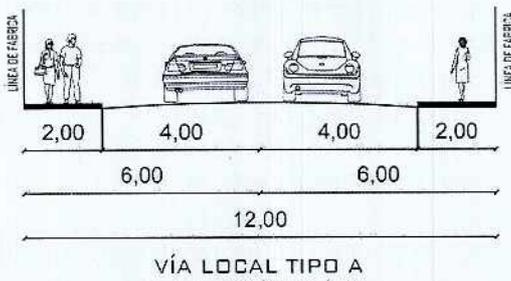
- 1.) Tipo A: de 12.00 m, incluido aceras de 2.00 m. por cada lado;
- 2.) Tipo B: de 9.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado;
- 3.) Tipo C: de 8.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado.
- 4.) Tipo D: es la vía donde por la existencia de construcciones no se pueda ampliar, debe medir 6.00 metros de ancho y debe tener una profundidad máxima de 100 metros incluida la curva de retorno, siendo producto de un fraccionamiento y por su entorno topográfico no permita su continuidad o el frente resultante no sea inferior al frente dispuesto en la zonificación que establece el informe de regulación municipal (línea de fábrica); para la aplicación del presente artículo, se tomará en cuenta el frente inicial del lote, desde donde empezará la vía, este frente será hasta 18 metros.

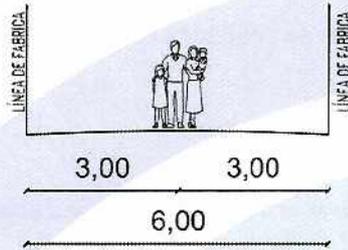
- 1.) Pasaje peatonal, de 6.00 m de ancho con un máximo de 60.00 m de longitud incluida la curva de retorno; cuyo entorno topográfico no permita su prolongación;
- 2.) Pasaje peatonal, de 4.00 m de ancho con un máximo de 40.00 m de longitud, que por la existencia de construcciones y que no se puede ampliar.

En el caso de implementación de ciclo vías, se considerará un ancho mínimo de 2.00 m., dimensión que se adicionará a cualquier tipo de vías.

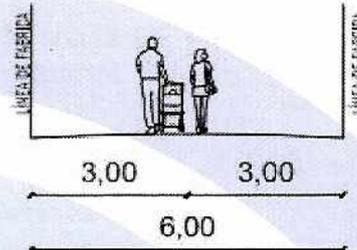
TIPO DE VÍA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VÍA TOTAL	LONGITUD DE VÍA	PARTERRE
A	2	4	2	12	201 o >	-
B	2	3	1.5	9	101-200	-
C	2	2.5	1.5	8	Hasta 100 m	-
D	2	3	-	6	Hasta 100 m	-

TIPO DE PASAJE	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VÍA TOTAL	LONGITUD DE VÍA	PARTERRE
A	-	-	-	6	60	-
B	-	-	-	4	40	-





PASAJE PEATONAL  
MÁXIMO 40M DE LONGITUD



PASAJE PEATONAL  
MÁXIMO 60M DE LONGITUD

**Art. 29.- Refugios Peatonales.** - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.00 m comunal longitud mínima de cruce de 3.00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245.

**Art. 30.- Afectación de predios:** En los predios que estén afectados por el área de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de los márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas, lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con la reparación del daño causado y la multa equivalente a 5 SBU del trabajador mínimo y hasta 25 SBU del trabajador, para lo cual la Comisaría Municipal elaborará el expediente respetando el debido proceso.

**Art. 31.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA DISEÑO DE VÍAS.**

- 1.) PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 1.00 a 3 metros.
- 2.) RADIO DE OCHAVA: Se consideran los siguientes radios mínimos.

Entre Calles. 5,00 metros.  
Entre Pasajes 2,50 metros.

Entre Avenidas 10,00 metros.

3.) El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

$$r = c + a \text{ donde:}$$

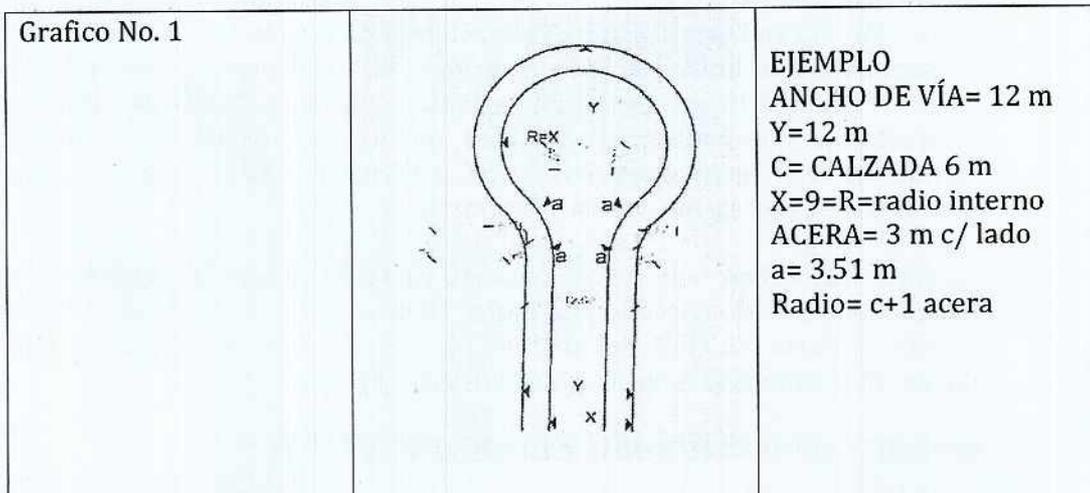
r: es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno.

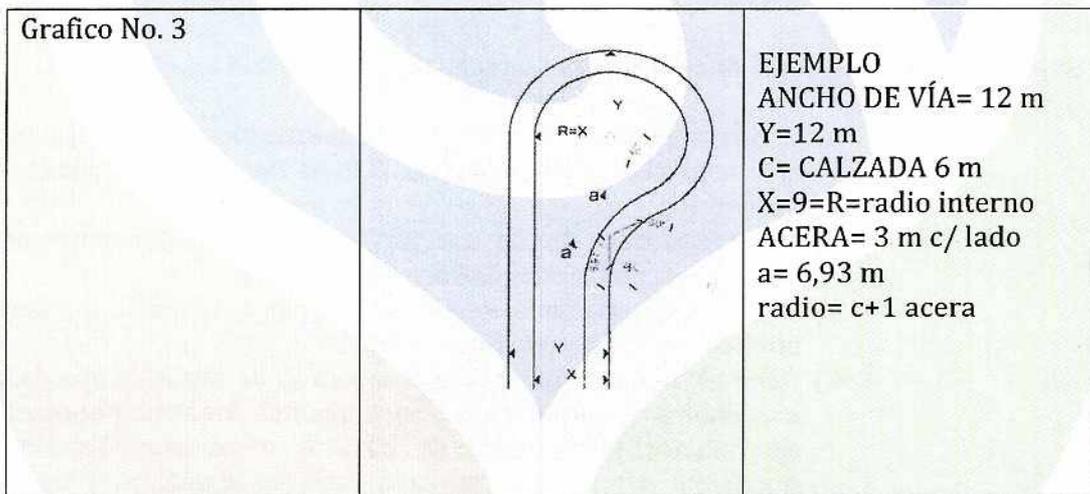
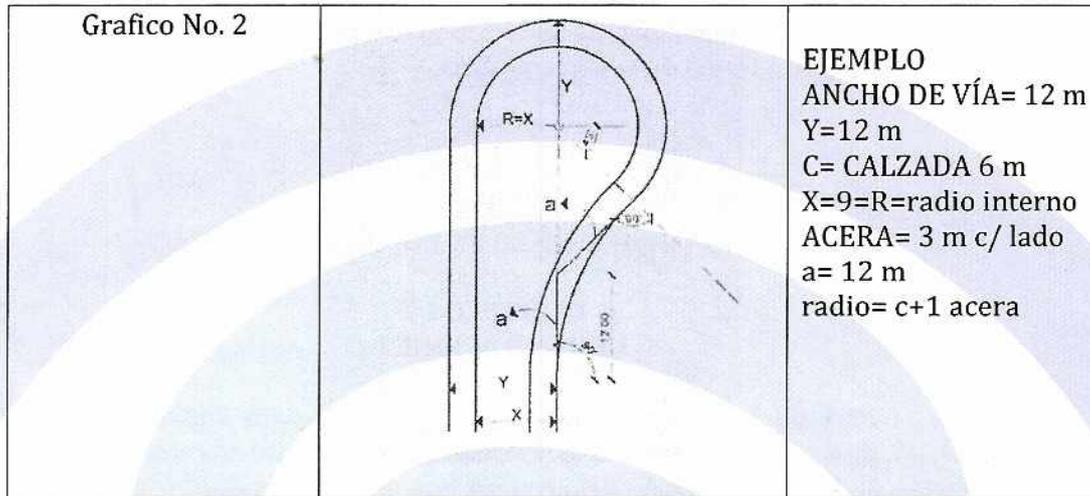
e: es el ancho de la calzada.

a: es el ancho de una acera.

Consideraciones para la apertura de vías:

- 1.) Por mutuo acuerdo: se aplicará cuando exista la conformidad entre las dos personas para la creación de la vía.
- 2.) Servidumbre de Transito: se aplicará en caso de que el colindante no acceda a la apertura de la vía.
- 3.) Creación de la vía en el predio del solicitante.
- 4.) Las presentes consideraciones serán aplicadas a fraccionamientos menores a diez lotes.





**Art. 32.- ESCALINATAS PEATONALES:** Las escalinatas peatonales cumplirán las siguientes medidas:

- Ancho mínimo 2 metros
- Huella mínima 0.35 metros
- Contra huella máxima 0.16 metros

**Art. 33.- Sanción:** El incumplimiento de las disposiciones de este capítulo; así como lo tipificado en la Disposición General Primera de esta ordenanza, será sancionado

conforme lo determina el Art. 30 ibídem, dependiendo su gravedad la sanción será aumentada en un tercio de la pena máxima.

## **TITULO IV DIVISIONES DEL SUELO EN ZONAS URBANAS**

### **CAPITULO I URBANIZACIONES**

**Art. 34.-** Para efectos de la presente ordenanza se considerará como 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, incluyendo el área de aceras y vías de circulación vehicular; y que, deberá ser dotada de infraestructura de servicios básicos y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

**Art. 35.-** Los requisitos que debe cumplir el terreno urbanizable son los siguientes:

- 1.) El terreno urbanizable debe estar localizado dentro del límite del área urbana determinada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- 2.) El terreno debe contar con un acceso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de seguridad.
- 3.) Debe estar localizada en sitios que tenga acceso a los servicios públicos de infraestructura básica.
- 4.) 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.
- 5.) 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 20 metros.
- 6.) Los terrenos deberán tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable.
- 7.) 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.
- 8.) Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- 9.) 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.

- 10.) 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.
- 11.) 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.  
Las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.
- 12.) Deben contar con el informe de factibilidad de los servicios públicos y comunales existentes emitidos por las Empresas Correspondientes; o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- 13.) Informe de Visto Bueno otorgado por el benemérito Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo

**Art. 36.- 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 Señor Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Línea de fábrica;
- 3.) Memoria descriptiva del proyecto;
- 4.) Presentará 3 copias del juego de planos, tamaño INEN A1 o A0, firmado por el propietario o propietarios que consten el Certificado de Folio Real y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el Municipio; el juego de planos del ante proyecto contendrá lo siguiente:
  - 4.1.) Planos generales, geo referenciados que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, ubicación, implantación, linderos, dimensiones, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes;
  - 4.2.) Planos urbanísticos: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector;

- 4.3.) 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;
- 4.4.) 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; profesional responsable, fecha, contiene, escala, recuadro para sellos municipales.
- 6.) Copias simples de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas;
- 7.) Certificado de Folio Real y de ventas (en caso de existir) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, 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, pasaporte y certificado de votación vigente de él o los propietarios; y del profesional responsable.
- 9.) En el caso de personas jurídicas presentará el nombramiento del representante legal debidamente inscrito o extendido por la autoridad competente y el RUC;
- 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. 37.- Anteproyecto:** El anteproyecto será revisado por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso.

**Art. 38.- Proyecto definitivo:** Una vez recibido el informe favorable del anteproyecto, se presentará en la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento territorial sujetándose a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto adjuntando a más los documentos señalados en esta Ordenanza, los siguientes:

- 1.) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
  - 1.1.) Cuadro de áreas;
  - 1.2.) Densidad estimada de población;
  - 1.3.) Cortes transversales de vías propuestas;
  - 1.4.) Cortes transversales de quebradas en caso de existir;
  - 1.5.) Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes.
- 2.) Cuatro copias de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, dimensiones, curvas de nivel a escala, y área, en formato INEN A 1; 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 del o los propietarios que conste en el Certificado de Folio Real, el nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (15 x 15 cm) para los sellos municipales.
- 3.) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, 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. 39.-** 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 2,00 m de ancho a cada lado);
- 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 (200 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de diez metros (10.00 m) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4, y cumplir con los retiros: frontal, lateral, posterior de 3 m 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 tendrá ángulo ortogonal, deberá ser chaflanada o con un radio de 2 m;
- 6.) Las 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. 31 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 ocho por ciento (8%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de tres metros mínimo (3 m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 16 centímetros, con descansos cada 12 huellas



- 9.) Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley.

**Art. 40.- 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 a de la Urbanización.

**Normas Técnicas.** - Las Urbanizaciones urbanas 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 estabilizados 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. 31 de esta ordenanza en lo que sea aplicable.

**Art. 41.- 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 primera hipoteca, 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. 42.-** El urbanizador o propietario(s) de la urbanización deberá ejecutar las obras de infraestructura básica 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.

Previo al inicio de las obras, el urbanizador deberá solicitar a la municipalidad se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura básica, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de fiscalización de la Dirección de Fiscalización, una vez cada mes o más si es que la ejecución de obras lo amerite, el mismo que presentara un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberán emitir las Actas correspondientes de Entrega - Recepción Provisionales y Definitivas.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	100,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta	100,00
TOTAL	360,00

**Art. 43.-** 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 cincuenta por ciento (50%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva al urbanizador o representante legal.

**Art. 44.-** Previo a la devolución de las garantías, el Director de Fiscalización, suscribirá el Acta de Entrega - Recepción Definitiva del proyecto de urbanización y emitirá el informe.



- Art. 45.-** La ordenanza aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, se deberá protocolizar en una Notaría pública e inscribir en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo; el o los propietarios ingresarán en la Dirección de Avalúos y Catastros, para su registro; en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de aprobación y notificación, el incumplimiento de esta obligación revierte el acto administrativo.
- Art. 46.-** **Costos:** Los costos de aprobación de planos de urbanizaciones de lotes, se realizarán, en una tasa unificada de \$150,00 Dólares Americanos por lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 lotes.

## CAPITULO II FRACCIONAMIENTOS URBANOS

- Art. 47.-** 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.

Este trámite se aprobará incluida, la rectificación, o certificación, o cabidas y linderos.

- Art. 48.-** Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de diez metros (10,00 m) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 ó 2:1, con un margen de tolerancia en  $\pm 10\%$ , en uno de sus lados.  
Se permitirá que los lotes sean perpendiculares a la vía o paralelos a un lindero, de acuerdo a la forma del lote, siempre y cuando se cumpla con las dimensiones mínimas.

Se permitirá realizar máximo dos fraccionamientos en un mismo lote de la siguiente forma:

- 1.) El segundo fraccionamiento se podrá realizar previa resolución del Concejo Municipal contando con el informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 2.) Lo señalado en el párrafo que antecede no aplicará en el caso de herederos.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona urbana, con un área mínima de 50 m<sup>2</sup>, y sin cumplir un frente y fondo establecido, única y exclusivamente cuando cumpla una de las siguientes excepcionalidades:

#### EXCEPCIONALIDADES:

- 1.) Se excepcionará la proporcionalidad en el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita, En los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes.
- 2.) Se excepcionará cuando se realice un fraccionamiento de herederos.
- 3.) Se excepcionará cuando se demuestre la posesión pacífica e ininterrumpida en la propiedad por más de 15 años.
- 4.) Se excepcionará cuando un miembro de familia, sufra una enfermedad catastrófica o terminal.
- 5.) Se excepcionará cuando él o la propietaria del predio sea cabeza de hogar.
- 6.) Cuando la propietaria y/o propietario padezca de enfermedad terminal o catastrófica o incurable debidamente certificada por el Ministerio de Salud.
- 7.) Cuando la propietaria y/o propietario tenga un hijo /a con discapacidad intelectual igual o superior al 40%.
- 8.) Cuando la propietaria y/o propietario tenga un hijo /a con discapacidad física superior al 60%.

Casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos establecidos:

- 1.) En caso de sucesión por causa de muerte, donación o partición
- 2.) Donaciones a favor de los hijos o hijas, o instituciones públicas;
- 3.) Cuando se encuentre construido viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- 4.) Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita; y,
- 5.) Para unificar lotes y caminos.

**Art. 49.- Servicios Básicos en los Fraccionamientos Urbanos.** - Solo se permitirá fraccionar en el sector urbano, siempre que cuenten con los servicios básicos o las respectivas factibilidades de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, 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.



Los propietarios del fraccionamiento, serán los responsables 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 Publicas
- 5.) Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- 6.) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

**Art. 50.- Requisitos para la aprobación de fraccionamientos urbanos.** - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, 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 Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Línea de fábrica;
- 3.) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- 4.) Certificado de el o los propietarios 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 Folio Real.
- 7.) Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 8.) Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo en caso de existir ventas anteriores;
- 9.) Copia de las cédulas de el o los propietarios;
- 10.) Cuatro copias de los planos en formato mínimo A3 del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y el/la o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real, en los que debe constar:
  - 10.1.) El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
  - 10.2.) 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;

10.3.) 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 CAD;

13.) Copia del registro del SENESCYT y registro del profesional en el municipio.

14.) Una vez obtenidos los requisitos anteriores, se ingresará el trámite en ventanilla.

**Art. 51.- 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  $\times$  0.0012.

## TITULO V

### CAPITULO I

#### DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Art. 52.-** 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 establezca la Ley, previo estudio socio-económico del sector.

**Art. 53.-** Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar únicamente en las áreas urbanas. Estos proyectos deberán ser aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



## TÍTULO VI

### CAPITULO I DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 54.-** 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. 55.-** 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:

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en ello 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.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

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. 56.-** 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. 57.-** 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:

- 1.) 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
- 2.) Áreas recreativas:  
Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m<sup>2</sup> 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.
- 3.) Retiros frontales:  
Deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encespedas y arborizados.
- 4.) 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. 58.- Áreas verdes y Comunes.** - En los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el 15% o efectuarse el pago correspondiente.

**Art. 59.- Requisitos de trámite.** - Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.) Edificaciones nuevas:
  - 1.1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
  - 1.2.) Tres juegos de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
  - 1.3.) 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.
  - 1.4.) Un juego completo de planos aprobados y sellados por la Municipalidad.
  - 1.5.) Certificado de factibilidad de los servicios básicos otorgadas por las empresas proveedoras del servicio.
  - 1.6.) Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
  - 1.7.) Certificado de Folio Real en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.



- 1.8.) Informe de Visto Buen otorgado por el benemérito Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo, a partir del cuarto piso o 500 m. de Construcción.
- 1.9.) Copia de la carta del impuesto Predial.
- 1.10.) Certificado de no adeudar al Municipio.

2.) Edificaciones existentes:

- 2.1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.2.) Cuatro copias de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- 2.3.) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto.
- 2.4.) Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 2.5.) 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.
- 2.6.) Certificado de que cuenta cada uno de los locales o departamentos tienen los servicios agua potable y energía eléctrica otorgadas por las entidades correspondientes.
- 2.7.) Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
- 2.8.) Certificado de Folio Real en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.
- 2.9.) 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.
- 2.10.) Copia de la carta del impuesto predial.
- 2.11.) Certificado de no adeudar al Municipio el o los propietarios

**Art. 60.- Procedimiento:** Se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, luego se remitirá a la Comisión de Desarrollo Cantonal, quien deberá emitir un informe al Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, para su aprobación.

**Art. 61.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Es competencia del Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal. Presentado a la Municipalidad, previo informe de la comisión.

**Art. 62.- Costos.** - Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Unidad de Diseños y Presupuestos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y se cobrará el 1x1000 del costo total.

Así: Propiedad Horizontal área de construcción x 0.001 (1x1000 del costo de la construcción).

**Art. 63.-** Para la obtención de los certificados de avalúos se ingresarán en la Dirección de Avalúos y Catastros, una copia simple de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal debidamente inscrita.

## TITULO VII

### DIVISIÓN DE SUELO EN ZONAS RURALES

#### CAPITULO I

#### FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL

**Art. 64.- 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 sub urbanas 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.

Este trámite se aprobará incluida, la rectificación, o certificación, o cabidas y linderos.

**Art. 65.- Lote Mínimo.** - Cada lote de terreno en la zona rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 15 m al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4 ó 4:1.

Se permitirá realizar máximo dos fraccionamientos en un mismo lote de la siguiente forma:

- 1.) El segundo fraccionamiento se podrá realizar, previa resolución del concejo Municipal contando con el informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



**Art. 66.-** Casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos establece:

- 1.) En caso de sucesión por causa de muerte, donación o partición;
- 2.) Donaciones a favor de los hijos o hijas, o instituciones públicas;
- 3.) Cuando se encuentre construido viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- 4.) Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita; y,
- 5.) Para unificar lotes.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona rural, con un área mínima de 50 m<sup>2</sup>, y sin cumplir un frente y fondo establecido, única y exclusivamente cuando cumpla una de las siguientes excepcionalidades:

**EXCEPCIONALIDADES:**

- 1.) Se excepcionará la proporcionalidad en el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita, En los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes.
- 2.) Se excepcionará cuando se realice un fraccionamiento de herederos.
- 3.) Se excepcionará cuando se demuestre la posesión pacífica e ininterrumpida en la propiedad por más de 15 años.
- 4.) Se excepcionará cuando un miembro de familia, sufra una enfermedad catastrófica o terminal.
- 5.) Se excepcionará cuando él o la propietaria del predio sea cabeza de hogar.

**Art. 67.-** 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. 68.-** Requisitos para la aprobación de fraccionamientos rurales. - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial es la encargada de aprobarlos

fraccionamientos rurales, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, o su representante o mandatario:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Línea de fábrica;
- 3.) Copia del pago del impuesto predial;
- 4.) Certificado de no adeudar al Municipio de él o los propietarios.
- 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 Folio Real.
- 7.) Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 8.) Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo en caso de existir ventas anteriores;
- 9.) Copia de las cédulas 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 Folio Real, en los que debe constar:
  - 10.1.) El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
  - 10.2.) 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;
  - 10.3.) Cuadro de linderos;
- 11.) Archivo digital, dibujado en CAD;
- 12.) Copia del registro del SENESCYT y del Municipio del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.
- 13.) Certificados de factibilidad de servicios básicos tanto de agua potable como energía eléctrica

**Art. 69.- 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.



## CAPITULO II LOTIZACIÓN RURAL

**Art. 70.- 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, sub urbanas 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. 71.- Lote Mínimo.** - Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de quince metros cuadrados (15 m), al pasaje, calle o avenida cuya relación entre su frente y su fondo será máximo de 1:4.

**Art. 72.- Requisitos.** - En lo que respecta al ante proyecto y proyecto definitivo:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Formulario de línea de fábrica;
- 3.) Copia del pago del impuesto predial
- 4.) Certificado de no adeudar al Municipio del o los propietarios.
- 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 Folio Real.
- 7.) Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 8.) Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo en caso de existir ventas anteriores;
- 9.) Copia de las cédulas 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 Folio Real.
- 11.) El plano topográfico (Curvas de Nivel) 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 CAD;
  - 15.) Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.
  - 16.) Certificados de factibilidad de servicios básicos tanto de agua potable como energía eléctrica

**Art. 73.- 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 estabilizados 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. 27, Art. 28, Art. 31, de esta ordenanza en lo que sea aplicable.

**Art. 74.-** Él 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 Publicas
- 5.) Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- 6.) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

**Art. 75.-** El o los propietarios 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, por primera hipoteca. 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, vía coactiva al urbanizador o representante legal. Si se constituye hipoteca, los lotes



de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

**Art. 76.-** Previo al inicio de las obras, el lotizador o propietario(s) deberá solicitar a la municipalidad se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura, Rural, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de fiscalización de la Dirección de Fiscalización, una vez cada mes, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de entrega – recepción correspondiente.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	100,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta	100,00
TOTAL	360,00

**Art. 77.- Costos:** Los costos de aprobación de lotización, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

- 1.) Aprobación de planos, se lo realizara a través de una tasa unificada de \$150,00 Dólares Americanos por Lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 Lotes.
- 2.) Permiso de construcción-. Área de vías X \$50 X0,0025 (2,5 x 1000)
- 3.) Fondo de garantía. - área de vías X \$50X0,15 (15x100)

### CAPITULO III FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

**Art. 78.- 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 fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de

Ordenamiento Territorial cantonal aprobado por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo.

**Art. 79.- Huertos familiares.** - Se consideran huertos familiares al fraccionamiento en más de diez lotes con áreas de 1.000 hasta 2.000 m<sup>2</sup>, 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 40.00 m<sup>2</sup>, además se podrán volver a fraccionar, siempre y cuando cumpla con los requisitos iniciales para fines de explotación agrícola y previa resolución del Concejo Municipal contando con el informe técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, siempre y cuando el fraccionamiento inicial cumpla con la dotación de los servicios básicos previstos para las lotizaciones rurales.

**Art. 80.-** La inobservancia de lo previsto en el artículo precedente será sancionada con una multa de 20 SBU y la destrucción de la construcción.

**Art. 81.-** Requisitos para la aprobación de lotes denominados como huertos familiares:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Formulario de línea de fábrica;
- 3.) Copia del pago del impuesto predial;
- 4.) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de él o los propietarios
- 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 Folio Real.
- 7.) Certificado de gravamen es actualizado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 8.) Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo en caso de existir ventas anteriores;
- 9.) Copias de las cédulas 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 Folio Real.
  - 10.1.) El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
  - 10.2.) 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;

10.3.) Cuadro de linderos;

11.) Archivo digital, dibujado en CAD;

12.) Copia del registro del SENESCTY y del carnet Municipal del profesional responsable del fraccionamiento."

**Art. 82.- Lote Mínimo.** - Cada lote de terreno fraccionado deberá tener una superficie mínima de dos mil metros cuadrados, con frente mínimo 25 m. al pasaje, calle o en proyecto, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4

**Art. 83.-** 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. 84.- Requisitos para la aprobación de lotes agrícolas.** - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, 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 Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 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 Folio Real.
- 7.) Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 8.) Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo 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 Folio Real, en los que debe constar:
  - 10.1.) El plano topográfico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
  - 10.2.) 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;
- 10.3.) Cuadro de linderos;
  - 11.) Archivo digital dibujado en CAD;
  - 12.) Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Previo al inicio de las obras, el lotizador deberá solicitar a la municipalidad se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura urbana.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de fiscalización de la Dirección de Gestión de Control, una vez cada mes, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de entrega – recepción correspondiente.

**Art. 85.- Costos:** Los costos de aprobación de fraccionamientos agrícolas, será conforme a la siguiente tabla:

1.) Aprobación de planos:

CANTIDAD DE LOTES	VALOR A CANCELAR
de 11 lotes a 20 lotes	1500
de 21 lotes a 30 lotes	2500
de 31 lotes a 40 lotes	4000
de 41 lotes a 50 lotes	6500
de 51 lotes a 60 lotes	8000
de 61 lotes a 70 lotes	9600
de 71 lotes a 80 lotes	11300
de 81 lotes a 90 lotes	13000
de 91 lotes a 100 lotes	14700
de 101 lotes a 200 lotes	16400
de 201 lotes a 300 lotes	18100
de 301 lotes a 400 lotes	19800
de 401 lotes a 500 lotes	21500
de 501 lotes a 600 lotes	23200
de 601 lotes a 700 lotes	24900
de 801 lotes a 900 lotes	26600
de 901 lotes a 1000 lotes	28300
de 1001 lotes en adelante	30000



- 2.) Permiso de construcción-. Área de vías X \$50 X0,0025 (2,5 x 1000)
- 3.) Fondo de garantía. - área de vías X \$50X0,15 (15x100)

**Art. 86.-** El Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo Municipal aprobará mediante resolución toda subdivisión que supere los diez lotes, previo informe de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial.

## TITULO VIII

### REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

#### CAPITULO I

#### REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

**Art. 87.-** **Reestructuración.** - Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

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

**Art. 88.-** 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 o Alcaldesa 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 a él o los propietarios colindantes accederlo 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. 89.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarlos de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

**Art. 90.-** Los requisitos, procedimientos y costos se aplicarán en función de cada uno de los casos antes señalados en la presente ordenanza.

## **CAPITULO II UNIFICACIÓN DE LOTES**

**Art. 91.- 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. 92.-** Requisitos para la unificación de lotes:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Copia del pago del impuesto predial del año en curso de los inmuebles;
- 3.) Certificado de no adeudar al municipio; de él o los propietarios.
- 4.) Copias simples de las escrituras registradas
- 5.) Certificado de Folio Real actualizados del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 6.) Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, en el caso de existir ventas anteriores;
- 7.) Copia de la cédula 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 Folio Real;
- 9.) Archivo digital, dibujado en CAD.
- 10.) Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del levantamiento topográfico.

**Art. 93.-** 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 geo referenciados, con coordenadas en X y en los puntos específicos del predio.

**Art. 94.- Procedimiento:** Se elaborará el informe de unificación, que se remitirá a Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo para su resolución.

**Art. 95.- Costos.** - El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente al 3% del salario básico unificado.



## TITULO IX

### CAPITULO I

#### CERTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

**Art. 96.-** Casos en los que es procedente la certificación de Áreas y Linderos:

- 1.) 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;
- 2.) En los casos de remanentes de escrituras que no hace constar el área ni las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta colindantes;
- 3.) Cuando en la escritura se haga constar las dimensiones en sus linderos y no conste la superficie;
- 4.) Cuando en la escritura se haga constar la superficie y no se determine las dimensiones en sus linderos únicamente se cuenta colindantes;
- 5.) Cuando en la escritura se haga constar superficie, pero no dimensiones en sus linderos y exista un error de digitación en el texto de la escritura, planos e informes;
- 6.) Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego ó servidumbres de paso;
- 7.) En caso de que exista incoherencias en escrituras, como son errores de dimensiones, en orientación. En Áreas, siempre y cuando estén dentro del margen de error técnico admisible.

**Art. 97.-** Requisitos para la certificación de áreas y linderos:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente en que SE EXPLIQUE la problemática y ayuda memoria que induzca a resolver;
- 2.) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- 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 Folio Real del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;

- 6.) Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, en el caso de existir ventas anteriores;
- 7.) Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios.
- 8.) Cuatro planos originales del levantamiento topográfico geo referenciado, firmados por uno de los siguientes profes  
Profesionales: Arquitecto, Ing. Civil, Ing. Topógrafo, Ing. Geógrafo, y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
- 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 CAD.
- 11.) Copia del registro del SENEYCYT y carnet emitido por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal, del profesional responsable del levantamiento topográfico;
- 12.) Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera;

**Art. 98.-** Los planos de Certificación de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A3, dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; 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 geo referenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.
- 4.) Escalas a utilizar 1:100; 1:200; 1:500; 1:1000, en caso de que la dimensión del predio supere el tamaño de estas escalas, se deberá considerar una escala legible

**Art. 99.- Procedimiento:** Se emitirá el informe favorable.

De ser favorable, la Dirección de Avalúos y Catastros, emitirá la correspondiente certificación de áreas y linderos según el catastro, en relación al plano presentado por el propietario, en el cual deberá constar los siguientes datos:

- 1.) Número y fecha de expediente
- 2.) Nombre y número de cedula de identidad del o los propietarios



- 3.) Clave catastral
- 4.) Geo referenciación
- 5.) Dimensión de linderos
- 6.) Dirección del predio, sector barrio, parroquia.
- 7.) Cuadro de linderación y superficie total
- 8.) Firma del técnico responsable

Una vez que se cuente con el informe técnico, el Director de Planificación, emitirá la correspondiente resolución administrativa; la misma que se debe protocolizar conjuntamente con los planos aprobados para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo.

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

## TITULO X

### CAPITULO I

#### RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

**Art. 100.-** Casos en los que es procedente la rectificación de Áreas y Linderos:

- 1.) En los casos en que existan escrituras, en las que se hace constar las área y dimensiones erróneas en sus linderos o superficie;
- 2.) En los casos de remanentes de escrituras que se hace constar el área y dimensiones en sus linderos;
- 3.) Cuando en la escritura se haga constar las dimensiones en sus linderos y no conste la superficie;
- 4.) Cuando en la escritura se haga constar la superficie y no se determine las dimensiones en sus linderos únicamente se cuenta colindantes;
- 5.) Cuando en la escritura se haga constar superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe un error de medición de la escritura, planos e informes;
- 6.) Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego;
- 7.) En caso de que exista incoherencias en escrituras, como son errores de dimensiones, en orientación. En Áreas, siempre y cuando estén

dentro del margen de error técnico admisible.

**Art. 101.-** Requisitos para la rectificación de áreas y linderos:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) 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;
- 3.) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- 4.) Certificado de no adeudar al municipio de los cónyuges y/o herederos en caso de fallecimiento.
- 5.) Copia simple de la escritura registrada;
- 6.) Certificado de Folio Real actualizado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 7.) Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, en el caso de existir ventas anteriores;
- 8.) Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios.
- 9.) Cuatro planos originales del levantamiento topográfico geo
- 10.) referenciado, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. Civil, Ing. Topógrafo, Ing. Geógrafo, y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
- 11.) 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.
- 12.) Archivo digital, dibujado en CAD.
- 13.) Copia del registro del SENEKYT y carné emitido por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal, del profesional responsable del levantamiento topográfico;
- 14.) Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera;

**Art. 102.-** Los planos de Rectificación de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A3, dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; y, contendrá los siguientes temas:



- 1.) Área total del terreno, con su ubicación y orientación;
- 2.) Cuadro de linderos;
- 3.) Los planos de rectificación de linderos, serán geo referenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.
- 4.) Escalas a utilizar 1:100; 1:200; 1:50; 1:500, en caso de que la dimensión del predio supere el tamaño de estas escalas, se deberá considerar una escala legible

**Art. 103.-** Procedimiento: Una vez presentado el trámite, a la Dirección de Avalúos y Catastros, se realizará la debida inspección in situ, para comprobar que los datos proporcionados sean reales; el técnico responsable emitirá el informe de favorable o desfavorable según el caso.

De ser favorable, el Director de Gestión de Avalúos y Catastros, emitirá la correspondiente Rectificación de áreas y linderos según el catastro, en relación al plano presentado por el propietario, en el cual deberá constar los siguientes datos:

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

Una vez que se cuente con el informe técnico, el Director de Gestión de Planificación, emitirá la correspondiente resolución administrativa; la misma que se debe protocolizar conjuntamente con los planos aprobados para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo.

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

**Art. 104.-** Se entregará el informe de aprobación de plano, cuando para la inscripción de la escritura pública protocolizada anteriormente, soliciten este documento.

## -TITULO XI

### CAPITULO I BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA

**Art. 105.- BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA.** - Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que de limita los lados del cauce de la quebrada.

**Art. 106.-** Establecer el procedimiento para la emisión del **INFORME TÉCNICO SOBRE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA.**

- 1.) **Objetivo.** - Establecer un lindero cuasi geográfico que permita determinar áreas para preservar recursos naturales como escurrimientos de agua provenientes de las zonas altas, cumbres y laderas
- 2.) **Ámbito de la aplicación.** - En el cantón Pedro Moncayo.
- 3.) **Definiciones.** - Los límites de quebradas, depresiones (acequias) y taludes serán definidos mediante informe técnico en función a la cartografía a escala 1:1000 Y 1:5000 con sus respectivas curvas de nivel (topografía) así como apoyo en campo con GPS de precisión sub métrica, por lo que se considera las siguientes definiciones:
  - 3.1.) **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.
  - 3.2.) **Quebrada:** accidente geográfico natural, cuyo cause es generado por las aguas provenientes de las cumbres existentes y determinadas, con taludes cuyas pendientes son iguales o superiores al 30%, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considera de acuerdo a la realidad del Cantón Pedro Moncayo. 1) De 15metros de ancho en adelante, 20m de afectación; 2) De 10 metros a 15metros de ancho, 10m de afectación; y, 3) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de afectación.
  - 3.3.) **Depresión (acequias):** accidente geográfico natural, con un cauce generado por las aguas provenientes de las lluvias, en terrenos de pendientes comprendidas entre el 7 y 14% con inclinaciones mínimas, con un ancho menor a 3 metros y poca profundidad.
  - 3.4.) **Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea de máxima pendiente de la superficie del terreno.
  - 3.5.) **Barranco:** desnivel brusco en la superficie del terreno.



#### 4.) REQUISITOS:

- 4.1.) Solicitud dirigida al (a) Director (a) de Gestión de Avalúos y Catastros, de una inspección in situ, firmada por el o los propietarios;
- 4.2.) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- 4.3.) Certificado de no adeudar al municipio de los conyugues y/o herederos en caso de fallecimiento;
- 4.4.) Copia simple de la escritura registrada;
- 4.5.) Copia de cedula de él o los propietarios;
- 4.6.) Una copia del plano del levantamiento topográfico del lote de terreno, con curvas de nivel, geo referenciado con su respectiva ubicación y orientación;
- 4.7.) Archivo digital, dibujado en Auto CAD (plano georeferenciado);
- 4.8.) Pago de tasas por 2 puntos georeferenciados.

5.) PROCEDIMIENTO: Este trámite se lo realizará en un plazo de 10 días término.

**Art. 107.- CERTIFICADO DE AVALUÓ.** -Documento en el cual consta un valor catastral sobre un predio.

##### Requisitos:

- 1.) Tasa administrativa por certificado de avalúo.
- 2.) Copia de la Cédula de Identidad de el o los propietarios.
- 3.) Certificado de no adeudar al Municipio (original).
- 4.) Copia de la carta del impuesto predial cancelado del año en curso.
- 5.) Copia del Certificado de Folio Real actualizado.
- 6.) Copia de la escritura (legalmente registrada)

**Art. 108.- Actualización de datos.** - En el caso de tener cambios de nombres por compra - venta; herederos, actualización por construcción nueva o legalización de construcción informal, transferencia de dominio

##### Requisitos:

- 1.) Copia de la Cédula de Identidad de el o los propietarios.
- 2.) Certificado de no adeudar al Municipio (original).
- 3.) Copia de la carta del impuesto predial cancelado del año en curso.
- 4.) Copia del Certificado de Folio Real actualizado.
- 5.) Copia de la escritura (legalmente registrada).

Herederos:

- 1.) Copia de la Escritura Pública de Posesión efectiva (legalmente registrada).

Construcción:

- 1.) Tasa administrativa (inspección)
- 2.) Copia de planos (legalmente aprobados por la Municipalidad)

**Art. 109.- Georreferenciación:** Se solicitará la compra de mínimo dos puntos de georreferenciación, dependiendo de la superficie, forma poligonal del predio, de tal manera que se logre determinar la ubicación correcta de la totalidad del predio.

REQUISITOS:

- 1.) Pago de tasa administrativa.
- 2.) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso.
- 3.) Certificado de no adeudar al Municipio.

Tiempo de trámite un día.

**Art. 110.- Solicitud de fiscalización:** Durante la ejecución de obras de infraestructura en urbanizaciones, lotizaciones, etc.

Previo al inicio de las obras, el urbanizador deberá solicitar a la municipalidad se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura básica.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico fiscalizador de la Dirección de Fiscalización, una vez cada mes o más de ser necesario, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de Entrega - Recepción correspondiente.

Requisito:

Solicitud dirigida al Señor(a) Alcalde o Alcaldesa, firmada por el responsable del proyecto, el o los propietarios, en que soliciten que se designe un profesional fiscalizador de la Dirección de Fiscalización, para hacer el seguimiento y control de las obras.

Se deberá pagar la tasa de inspección por cada visita técnica



## TITULO XII

### CAPITULO I

#### DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

##### APROBACIÓN DE PLANOS

**Art. 111.- Aprobación.** - Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m<sup>2</sup>) dentro del Cantón Pedro Moncayo requerirá de la Aprobación de los Planos Arquitectónicos por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial para la obtención de los permisos de construcción.

**Art. 112.- Requisitos.** - Para aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- 1.) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2.) Lineal de fábrica actualizada
- 3.) Copia de la carta del impuesto predial actualizado
- 4.) Copia de cedula de ciudadanía y papeleta de votación de él o los propietarios
- 5.) Certificado de no adeudar al Municipio de él o los propietarios.
- 6.) Formulario de revisión de planos para edificación
- 7.) Formulario de aprobación de planos.
- 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 Folio Real actualizado.
- 12.) Cuatro juegos de Planos en los que conste lo siguiente:
  - 12.1.) Planos arquitectónicos a escala 1:50 ó 1:100, estos son plantas, implantación general, por lo menos dos cortes, todas las fachadas).
  - 12.2.) Cuadro de áreas, será como se indica a continuación:

CUADRO DE ÁREAS						
PLANTA	NIVEL	Uso	ÁREA BRUTA	ÁREA NO COMPUTABLE		ARE ÚTIL
				CONSTRIDA	NO CONSTRUIDA	
P.BAJA						
P.BAJA						
SUBTOTAL						
1.P.ALTA						
1.P.ALTA						

SUBTOTAL					
2.P.ALTA					
2.P.ALTA					
SUBTOTAL					
TOTAL					
Cos	(ÁREA BRUTA PB)	=	ÁREA TOTAL	=	
COS TOTAL	(ÁREA BRUTA TOTAL)	=	DEL		

12.3.) 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.

12.4.) Plano de instalaciones Eléctricas

12.5.) Plano de instalaciones Hidro sanitarias.

12.6.) Cuadros de simbologías.

13.) Las láminas se presentarán en formato INEN A1 ó A0

14.) Archivo digital en formato CAD.

15.) Licenciamiento ambiental (de ser el caso).

16.) Copia de la cédula de ciudadanía del profesional responsable y certificado del SENECYT

**Art. 113.-** Para construcciones de edificaciones que tengan una altura mayor a 6.00 m con un área mayor a 500 m<sup>2</sup>, a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

- 1.) Cuatro juegos de planos estructurales con archivo digital dibujado en CAD con las respectivas 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 EP EMASAPM;
- 4.) Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio del cuerpo de bomberos

**Art. 114.-** En caso que se quiera construir en las áreas de protección arquitectónica y áreas de protección arqueológica, y áreas patrimoniales:

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



**Art. 115.- 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. 116.- Retiros Laterales:** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 m. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

**Art. 117.- Cerramientos:** Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.20 m. 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 2.20 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. 118.-** Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

- 1.) En zonificaciones con retiros frontales los volados serán de 1.25 m., como valor máximo.
- 2.) En lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, excepto en las áreas históricas, se permitirá un voladizo de 0.60 m a partir de los 3,00 metros de altura.
- 3.) Se permitirán voladizos de 0.40 m 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 3,50 m.
- 4.) En todos los casos el área de construcción máxima no superará el COS y COS TOTAL fijado por la zonificación respectiva.

**Art. 119.-** Todas las fachadas posteriores de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

**Art. 120.-** La altura de edificación es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote.

**Art. 121.-** 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. 122.-** 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

- Art. 123.-** El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3 metros de las esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública.
- Art. 124.-** 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. 125.-** En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales.
- Art. 126.-** No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización del Director de Gestión Planificación.
- Art. 127.-** **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. 128.-** No se pueden construir gradas o elementos complementarios a la edificación en las aceras, vías peatonales ni en portales.
- Art. 129.-** Los locales habitables podrán recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener un área mínima de  $12.00m^2$ , la dimensión de uno de sus lados en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 m. Para el caso de locales no habitables el área mínima será de  $6.00 m^2$  con ningún lado menor a 2.00 m.
- Art. 130.-** Los ductos de ventilación tendrán un área mínima de  $0,36 m^2$  teniendo como media mínima de uno de sus lados 0.40 m.
- Art. 131.-** Las terrazas y cubiertas de construcciones no deberán desalojar las aguas lluvias directamente a la vía pública, sino que deberá ser por medio de una tubería que conduzca las aguas al nivel de acera.



- Art. 132.-** Los conductos de extractores no podrán ser instalados sobre la vía pública.
- Art. 133.-** La separación mínima entre bloques de vivienda será de 6.00 m.
- Art. 134.-** Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipalidad 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 APROBACIÓN DE PLANOS = COSTO ESTIMADO X ÁREA BRUTA X  
0.15%
- Art. 135.-** 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 ÁREA BRUTA  
X 0.15%
- Art. 136.-** El equipamiento urbano del sector público no pagara la tasa de aprobación de planos ni del permiso de construcción.
- Art. 137.-** 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. 138.-** 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.) Cuatro copias de los planos modificadorios resaltando los cambios requeridos
- 7.) Archivo digital en formato CAD
- 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. 139.-** 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 XIII**

#### **CAPITULO I**

#### **GARANTÍAS POR FIEL CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 140.-** 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 Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial.

**Art. 141.-** No se exigirá garantía para la construcción de cerramientos y obras inferiores a 40 m<sup>2</sup>.

**Art. 142.-** El monto de la garantía para obtener el permiso de construcción será establecido de acuerdo al siguiente:

$$\text{CALCULO DEL MONTO DE GARANTÍA} = \text{COSTO ESTIMADO} \times \text{ÁREA BRUTA} \times 1.00\%$$

**Art. 143.-** En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

**Art. 144.-** 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 Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, para que se compruebe que se encuentra conforme a los planos aprobados y el desalojo de los materiales de las vías.

**Art. 145.-** La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial una vez realizada la inspección y que se emita informe favorable dispondrá la devolución de las garantías.



**Art. 146.-** Plazo para solicitar la devolución de garantías. - La persona que estableció una garantía por construcción a favor del municipio, podrá solicitar su devolución en el plazo máximo de dos años, caso contrario caducará dicho derecho.

## TITULO XIV

### CAPITULO I DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

**Art. 147.-** Se denominan Trabajos varios los siguientes:

- 1.) Construcción de cerramiento
- 2.) Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a  $40 m^2$  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.
- 3.) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación o cambio 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. 148.-** 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. 149.-** 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 10 % del SBU.

## TITULO XV

### CAPITULO I LÍNEA DE FÁBRICA

**Art. 150.-** Será expedido por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo el pago de la tasa correspondiente.

**Art. 151.-** 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 cédula o papeleta de votación;
- 4.) Copia de la carta del impuesto predial;
- 5.) Copia de la escritura pública.
- 6.) Certificado de Folio Real.

## TITULO XVI

### DEL ORNATO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

#### CAPITULO I OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

**Art. 152.- 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.

- 1.) **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:** El propietario de un inmueble está obligado a ejecutar las siguientes acciones:
  - 1.1.) Pintar una vez cada dos años por lo menos, las fachadas del inmueble;
  - 1.2.) Implementar espacios verdes, cultivando plantas ornamentales y jardines;



- 1.3.) Arborizar las aceras, calles y parques del lugar de su residencia, contribuyendo a su mantenimiento y cuidado.
- 1.4.) Incorporar jardinería colgante en los balcones de los inmuebles que los tengan, con las debidas seguridades.
- 1.5.) Cerrar los solares no edificados, con un muro de por lo menos 2.00 m. de altura, o con vegetación viva.
- 1.6.) Solicitar al Municipio la autorización para colocar letreros, conforme las especificaciones técnicas respectivas.
- 1.7.) Mantener limpio el frente de la vivienda hasta el eje de la vía pública.
- 1.8.) Eliminar obstáculos de las aceras tales como palos, materiales de desecho, hierros y lo que imposibilite transitar.
- 1.9.) La máxima altura de edificación en el cantón será de acuerdo a la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial

El propietario del inmueble que no cumpla con esta ordenanza estará sujeto pagar la multa establecida; la Comisaría de Construcción procederá a notificar el incumplimiento de este artículo y a determinar un plazo para su ejecución, de mantenerse este incumplimiento procederá con las sanciones y multas respectivas de acuerdo a la clasificación determinada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y esta ordenanza:

- 1.) Leve
- 2.) Grave
- 3.) Muy Grave

**LEVE:** aquella infracción que no afecte al bien público como: no construir el cerramiento del inmueble, no cumplir con la disposición de ornato (pintura y mantenimiento de fachadas etc.) cuyo valor de multa se considerará el 10% SBU

**GRAVE:** aquella infracción que afecte al bien público y la comunidad como: construir sobre aceras, sobre línea de fábrica, gradas en espacio público, cuyo valor se considerará entre 20 % Y 50 %SBU.

**MUY GRAVE:** aquella infracción que afecte al bien público, al ambiente, seguridad ciudadana, etc. y a la comunidad, a la evasión de pagos y/o tasas establecidas dentro de esta ordenanza; incurrir en no atender las notificación y sanciones previas. La persona que incurra dos veces en la misma infracción se considera como falta grave; cuyo valor se considerará entre 50% y 100 % SBU.

**Art. 153.-** Prohibiciones: Está terminantemente prohibido a los propietarios u ocupantes de inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón.

- 1.) Mantener criaderos de cualquier clase de animales en los inmuebles, cuya inobservancia será sancionada como FALTA GRAVE.

## **TITULO XVII**

### **CAPITULO I DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**Art. 154.-** Todo proyecto arquitectónico urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios. Requisito indispensable cuando el proyecto arquitectónico supera los 500.00 m<sup>2</sup> y sobre los 6.00 m de altura.

### **CAPITULO II PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES**

**Art. 155.-** 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:

- 1.) Áreas de Protección ecológica, son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como sub urbano.
- 2.) Áreas de valores paisajísticos, son los espacios, que en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- 3.) Elementos naturales, son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiente (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
- 4.) Los usos y la conservación de estas área, paisajes y elementos, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidas mediante planes de manejo específicos.
- 5.) Todos los reservorios de agua y cisternas de cualquier característica, ubicados en el sector urbano o rural sin excepción deberán contar obligatoriamente con vallas de seguridad (cercas o cercados), la valla de seguridad debe tener por lo menos 1.50 m de altura y rodear completamente el reservorio de agua. La valla o cerca no debe tener puntos de apoyo para los pies o manos, u objetos cerca, tales que se pueda utilizar para subirse o escalar la cerca. Si se utiliza listones



para la cerca, para cerciorarse de que un niño pequeño no pueda colarse a través del cercado, el espacio vacío entre los listones verticales no será de más de 10 cm. Esto también mantiene a salvo a las mascotas pequeñas. La valla debe tener un cierre y un pestillo automático y una puerta que solo se abra hacia afuera desde el área donde se encuentra el reservorio de agua. El cierre debe estar fuera del alcance del niño, a una altura de por lo menos 1,40 metros del suelo. La puerta siempre estará cerrada con llave. Y deberá contar con todos los sistemas de seguridad correspondientes.

El incumplimiento de esta disposición conllevará a una multa de \$50 Dólares Americanos por metro lineal; proceso que le corresponderá ejecutar a la Comisaría de Construcciones.

## TITULO XVIII

### CAPITULO I

#### PROCEDIMIENTO CONTROL Y SANCIONES

**Art. 156.-** Las Direcciones: de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Fiscalización y la Comisaría de Construcciones, serán las instancias administrativas responsables de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta ordenanza.

El Concejo del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo 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 Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Fiscalización 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. 157.-** 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. 158.-** 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 período 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. 159.-** 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 del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo Municipal.

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

**Art. 160.-** En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas y leyes vigentes.

**Art. 161.-** 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 de Gestión Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

**Art. 162.-** Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

## **CAPITULO II**

### **SANCIONES POR FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES**

**Art. 163.-** 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. 164.-** En caso de incumplimiento en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura y servicios básicos de las urbanizaciones y lotizaciones, previo informe de la Dirección de Fiscalización, se impondrá una multa mensual equivalente al uno por ciento (1%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas.



### CAPITULO III SANCIONES POR CONSTRUCCIONES

- Art. 165.-** En caso de no ceñirse a los planos aprobados y al permiso o licencia, se sancionará con la retención del fondo de garantía.
- Art. 166.-** En el caso de las viviendas financiadas a través del bono de la vivienda que no cumplieren conforme a los planos aprobados deberán pagar una multa de 4 salarios básicos unificados.
- Art. 167.-** 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. 168.-** 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 ellos se le da un plazo de dos años para que legalice su construcción en caso de no cumplir serán derrocadas previo el legal y debido proceso.
- Art. 169.-** Quien en el área urbana no realice la construcción tanto de cerramientos como aceras en sus predios, precautelando la seguridad y salubridad del sector tendrán un plazo máximo de 60 días a partir de la notificación para realizar la construcción del cerramiento frontal, de no cumplir con lo estipulado, la Comisaría de Construcciones iniciará el debido proceso sancionatorio con las leyes y ordenanzas vigentes.
- Art. 170.-** En el caso de construcciones que ponga en peligro la integridad física de los peatones, salubridad del sector, se le notificará al propietario para que el plazo máximo de tres meses para que reconstruya o derroquen siempre y cuando no esté, dentro del inventario declarado en patrimonio cultural, en el caso de no cumplirse se le impondrá una multa de 10 salarios básicos unificados.
- Art. 171.-** Rotura de calzadas y aceras sin permiso en este punto se obligará a la reposición de los daños en un cien por ciento.
- Art. 172.-** Los propietarios que poseen ductos 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 cumplirse la sancionará con la multa de 4 salarios básicos unificados y el retiro inmediato de la infraestructura.

## **TITULO XIX**

### **CAPITULO I ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN**

- Art. 173.-** 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 fraccionamiento.

## **TITULO XX EXCEDENTES**

### **CAPITULO I OBJETO**

- Art. 174.-** Objeto. - El presente capítulo tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias que superen los errores de cálculo y/o error técnico de medición, de los predios urbanos y rurales del Cantón Pedro Moncayo, con el propósito de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles.

- Art. 175.-** La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a petición de parte o de oficio realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

- Art. 176.-** La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, a petición de parte, inspeccionarán y realizarán verificaciones de linderos y superficies de terrenos con linderos consolidados para determinar, in situ, los excedentes y diferencias, con la finalidad de rectificar los errores de medición y regularizar el dominio; también lo harán de oficio cuando se tengan datos o presunciones que el catastro no coincida con los linderos y superficies reales.



## CAPÍTULO II DEFINICIONES

- Art. 177.-** Se entiende por excedente. - la superficie que forma parte del terreno con linderos consolidados, que exceda de la constante en el título de propiedad.
- Art. 178.-** Se entiende por diferencia, el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado.
- Art. 179.-** Área total. - Es la superficie total de un predio individualizado, con linderos y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto.
- Art. 180.-** Cuerpo cierto. - Se considera como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto de traspaso de dominio, se delimita con su señalamiento de superficie, linderos y dimensiones, es decir, que se compra una propiedad determinada no una cantidad de metros cuadrados.
- Art. 181.-** Posesión: Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso de 15 años de acuerdo a la ley: sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien otra persona en su lugar y a su nombre.
- Art. 182.-** Área afectada. - Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:
- 1.) Los proyectos de vialidad y equipamiento;
  - 2.) Los derechos de vías que constan en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de autopistas y líneas férreas;
  - 3.) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, poliductos;
  - 4.) Los acueductos o tubería de agua potable, y de riego, los ductos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales;
  - 5.) Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido producto de rellenos;
  - 6.) Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos;
  - 7.) Las zonas inundables;
  - 8.) Los terrenos inestables o con pendientes, que de acuerdo al informe técnico de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en base al PDOT, determinen que no es factible su utilización;

**Art. 183.-** Medición municipal. - Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente Ordenanza, aquella practicada por la Municipalidad o realizada a solicitud del peticionario/a interesado/a en la adjudicación.

### **CAPITULO III**

#### **PROCEDIMIENTO PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS**

**Art. 184.-** Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad más el error técnico previsto en esta ordenanza, el o los propietarios solicitaran al Alcalde o Alcaldesa la rectificación y regularización del excedente.

**Art. 185.-** Serán considerados como beneficiarios/as de la regularización de excedentes, el propietario del lote mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

**Art. 186.-** Requisitos para la adjudicación de excedentes. - Los propietarios/as que solicitaren la adjudicación del excedente de área de terreno, una vez que haya sido determinado conforme las reglas establecidas en la presente Ordenanza, deberán reunir los siguientes requisitos:

- 1.) Solicitud dirigida al señor Alcalde (a) suscrita por el o los propietarios/as, requiriendo la adjudicación de excedentes del bien inmueble que mantiene en posesión;
- 2.) Comprobante de pago de la tasa por servicios, trámites administrativos e inspección, que en este caso será de cincuenta dólares americanos;
- 3.) Levantamiento topográfico geo referenciado UTM WGS-84 17S del predio, en formato A3 o mayor, que contendrá cuadro de áreas, nombres y apellidos de los solicitantes y colindantes, ubicación, parroquia, sector, superficie, linderos, firma del profesional responsable, del posesionario /s y colindantes; en caso de negarse a firmar los colindantes, podrá suplir con una declaración juramentada, de no afectación a los colindantes;
- 4.) Copia del registro en el SENESCYT (Secretaria de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación) y carné del Registro Profesional emitido por el GAD Municipio Pedro Moncayo del profesional que elabora los planos;
- 5.) Probar la posesión del excedente o diferencia de terreno que se va adjudicar por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años; mediante declaración juramentada o instrumento jurídico que lo certifique,



que no haya incidentes, litigios o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización; y en la misma declaración que no tiene problemas de linderos.

- 6.) Carta del pago del impuesto predial;
- 7.) Posesión efectiva en caso de herederos;
- 8.) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente de el o los poseionarías;
- 9.) Para el caso de personas jurídicas, copia de los estatutos o constitución y nombramiento vigente del representante legal;
- 10.) Copia simple de la escritura pública respecto del inmueble al que se pretende adjudicar el excedente;
- 11.) Certificado de Folio Real conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo del cantón Pedro Moncayo;
- 12.) Certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo del cantón Pedro Moncayo, si el caso lo amerita;
- 13.) Carta del pago del impuesto predial;
- 14.) Certificado de no adeudar a la Municipalidad de él o los poseionarios;

**Art. 187.-** El formulario que contendrá los requisitos para la adjudicación de excedentes será entregado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

**Art. 188.- Procedimiento.** - La regularización de excedentes o diferencias que superen el error técnico de medición, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, de acuerdo al siguiente proceso:

- 1.) Presentación de la solicitud adjuntando los requisitos establecidos en el artículo precedente, en la Secretaría General del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, para que se abra un expediente, en su primera providencia se dispondrá la aceptación a trámite siempre y cuando cumplan con los requisitos determinados en el artículo 186 de esta ordenanza, con lo cual se remitirá;
- 2.) Al Director de Avalúos y Catastros para que realice la revisión técnica e inspección; quien a su vez solicitará al Director de Planificación, el informe de regulación urbana y rural que contendrá entre otras cosas, las afectaciones existentes al predio, futuras vías circundantes al predio y aquellas que afectaren al mismo; además deberá hacer constar si el excedente se encuentra o no en zona de riesgo.

- 3.) A la Procuraduría Síndica, para revisión de documentación legal y remitir mediante informe a la Alcaldía para su aprobación y emisión de la respectiva resolución administrativa.
- 4.) Al Director de Avalúos y Catastros, para que una vez que se presente el comprobante de pago o el convenio respectivo, se entregue la documentación al peticionario a fin de que continúen con los trámites respectivos.

#### **CAPITULO IV**

#### **PRECIO, FORMA DE PAGO POR EXCEDENTES.**

**Art. 189.-** Se aplicará la tasa de pago por el servicio de regularización de excedentes de la siguiente forma:

#### **EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.**

De 0.001 m <sup>2</sup> a 50 m <sup>2</sup>	50 USD
De 51 m <sup>2</sup> a 100m <sup>2</sup>	100 USD
De 101m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup>	200 USD
De 201m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup>	300 USD
De 301m <sup>2</sup> a 400m <sup>2</sup>	400 USD
De 401m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup>	500 USD
De 501m <sup>2</sup> a 600m <sup>2</sup>	600 USD
De 601m <sup>2</sup> a 700m <sup>2</sup>	700 USD
De 701m <sup>2</sup> a 800m <sup>2</sup>	800 USD
De 801m <sup>2</sup> a 900m <sup>2</sup>	900 USD
De 901m <sup>2</sup> en adelante	1.000 USD



### EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

De 0.01 m <sup>2</sup> a 5000 m <sup>2</sup>	500 USD
De 5001m <sup>2</sup> a 10000m <sup>2</sup>	1.000 USD
De 10001m <sup>2</sup> a 20000m <sup>2</sup>	2.000 USD
De 20001m <sup>2</sup> a 30000m <sup>2</sup>	3.000 USD
De 30001m <sup>2</sup> a 40000m <sup>2</sup>	4.000 USD
De 40001m <sup>2</sup> a 50000m <sup>2</sup>	5.000 USD
De 50001m <sup>2</sup> a 60000m <sup>2</sup>	6.000 USD
De 60001m <sup>2</sup> a 70000m <sup>2</sup>	7.000 USD
De 70001m <sup>2</sup> a 80000m <sup>2</sup>	8.000 USD
De 80001m <sup>2</sup> a 90000m <sup>2</sup>	9.000 USD
De 90001m <sup>2</sup> a 100000m <sup>2</sup>	10.000 USD
De 1000001m <sup>2</sup> EN ADELANTE	11.000 USD

**Art. 190.-** Los beneficiarios tendrán la posibilidad de realizar su pago de la siguiente manera:

- 1.) De contado en efectivo o cheque certificado y en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.

### CAPITULO V

#### DE LA INSCRIPCIÓN

**Art. 191.-** La resolución administrativa de adjudicación emitida por la máxima autoridad del ejecutivo, deberá protocolizarse conjuntamente con los siguientes documentos:

- 1.) El levantamiento topográfico geo referenciado UTM WGS-84 17S del terreno materia de la adjudicación;

- 2.) El título de crédito o documento que acredite la forma de pago del excedente de terreno, otorgado por la Tesorería Municipal; y,
- 3.) Copias de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del adjudicatario.

A fin de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo de Pedro Moncayo.

**Art. 192.-** Caducidad. - La adjudicación de excedentes de área de terrenos cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa, en el plazo de un año, contados desde la fecha de emisión de la resolución administrativa de adjudicación, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare.

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS RECLAMACIONES**

**Art. 193.-** De las reclamaciones. - Los particulares que se consideren afectados por el proceso de declaratoria de adjudicación del excedente de área de terreno, podrán presentar en cualquier tiempo, adjuntando los siguientes documentos:

- 1.) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo;
- 2.) Certificado de Folio Real actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste el historial de dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo del cantón Pedro Moncayo;
- 3.) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- 4.) Certificado de no adeudar a la Municipalidad del o los reclamantes;  
y,
- 5.) Levantamiento topográfico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie.

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la máxima Autoridad emitirá la resolución admitiendo o aceptando la oposición; de aceptar la oposición se dejará sin efecto la adjudicación respectiva.

**Art. 194.-** La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de adjudicación de los excedentes o diferencia de áreas de terreno que realiza la municipalidad mediante resolución administrativa, que sea otorgada mediante vicios de dolo por parte de él o los solicitantes del bien inmueble se revertirá a la municipalidad; y, si apareciere el titular de ese inmueble se procederá actualizar



el catastro, aclarando que los pagos y tasas efectuados por el solicitante no serán reembolsables.

## **TITULO XXI** **REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS**

### **CAPITULO I** **OBJETO**

**Art. 195.- Objeto.-** El presente título tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en suelo urbano, de expansión urbana, cabeceras urbanas de las juntas parroquiales y suelo rural, de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, erradicando de esta manera la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en el Cantón Pedro Moncayo.

### **CAPITULO II** **PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 196.- Principios generales. -**

**Jerarquía normativa:** Las disposiciones del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado sobre sobre expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho, prevalecerán sobre las demás normas distritales aplicables para efectivizar el proceso de regularización jurídica de los asentamientos que se encuentran en esta condición.

**Principios de aplicación. -**

**Especialidad:** Las disposiciones de esta norma tendrán jerarquía respecto de la materia, sobre otras normas conexas.

**Garantía del derecho a la vivienda digna:** Todo asentamiento humano de hecho y consolidado ubicado en predios particulares, tendrá derecho a beneficiarse de las disposiciones contenidas en este Título, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.

**Garantía del derecho al hábitat urbano y de expansión urbana:** En todo proceso de expropiación especial y regularización, del Cantón Pedro Moncayo junto con los adjudicatarios deberán construir la infraestructura sanitaria, vial, de servicios básicos y comunitarios con estándares de calidad, establecidos para el uso residencial del suelo urbano, tomando en cuenta las normas técnicas de seguridad y de acceso de los discapacitados.

**Obligatoriedad e inmediatez:** Todas las Direcciones Municipales del GAD del Cantón Pedro Moncayo, que intervengan en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, deberán atender los requerimientos administrativos, técnicos, financieros y legales que les compete de forma obligatoria y en los plazos establecidos por la ley.

**Indubio pro-administrado:** En caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de regularización, se aplicarán en el sentido más favorable a los adjudicatarios.

**Proscripción de la especulación del suelo:** Los funcionarios y las entidades cantonales están obligados a denunciar a los infractores y los actos de presunta especulación con el suelo urbano, rural y de expansión urbana, con el debido sustento y contando con los elementos de convicción necesarios.

Art. 198.- **Ámbito de aplicación.** - Este Título se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano, de expansión urbana, cabeceras urbanas de las juntas parroquiales y suelo rural de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Cantón Pedro Moncayo, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en el presente Título.

### CAPITULO III

Art. 197.- **Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.** - Se considerará como asentamientos humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente municipal se pueda establecer su consolidación.



Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

**Art. 198.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.** - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- 1.) Falta de planificación urbanística;
- 2.) Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra;
- 3.) Viviendas con calidad estructural reducida;
- 4.) Falta parcial o total de servicios básicos;
- 5.) Acceso inadecuado al agua potable;
- 6.) Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales, físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa municipal y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo a la ley.

#### CAPITULO IV

#### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN PARA EL RECONOCIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO:

**Art. 199.- Sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios.** - Constituyen sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana de acuerdo a la clasificación del suelo cantonal, que constituyan asentamientos humanos de hecho. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político -administrativa de la parroquia como urbana y rural. (LOOTUGS. Art. 17)

No constituyen sectores objeto de regularización prioritaria y adjudicación de predios, aquellos que se encuentren en zonas no urbanizables, de riesgo geológico, zonas de protección, áreas de reserva forestal, márgenes de protección de ríos y quebradas, áreas verdes y comunales; y, los bienes de dominio público

**Art. 200.- Asentamiento humano de hecho.** - Se considera asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios. (LOOTUGS, Art. 74)

Según la potestad que da el inciso segundo del Art. 596 del COOTAD, los asentamientos humanos de hecho, dentro del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, para ser considerados como tales deberán cumplir además con las siguientes condiciones:

- 1.) Presentar un grado de consolidación de mínimo 35 hab./Ha de densidad poblacional bruta;
- 2.) Un mínimo de 20 núcleos familiares emplazados en el área a regularizar.
- 3.) Que exista por lo menos el 50% de viviendas en relación al número de familias existentes en cada asentamiento.

**Art. 201.- Posesión pacífica individual.**-Para que un asentamiento humano de hecho identificado como tal, pueda someterse al proceso de regularización prioritaria y adjudicación predial se requiere que los interesados demuestren estar en posesión individual, pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años y que no tengan otro bien dentro del cantón Pedro Moncayo, ya que se adjudicará un lote por cada poseionario.

## CAPITULO V

### PROCEDIMIENTOS

**Art. 202.- Inicio del proceso.** - El proceso administrativo de regularización de asentamientos de hecho mediante el procedimiento normado en la presente Ordenanza, deberá iniciarse de oficio, según el Art. 76 de la LOOTUGS. Los asentamientos humanos de hecho a regularizarse deberán constar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su regularización deberá realizarse en un plazo máximo de tres años a partir de la aprobación del mencionado instrumento de planificación.

**Art. 203.- De la Planificación.** - Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse, así como una vivienda digna, el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo impondrá procedimientos de reestructuración parcelaria; de



integración y unificación de lotes; así como, la transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público; esto es, vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con los porcentajes dispuestos para el Art. 424 del COOTAD.

**Art. 204.- Obligatoriedad de levantamiento de información.** - El GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo deberá realizar un levantamiento de información física y socioeconómica de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su jurisdicción, según lo dispone el Art. 75 de la LOOTUGS.

**Art. 205.- Del Organismo Técnico.** - El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza estará conformado por: la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Territorial, quien lo dirigirá, la Dirección de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica y la Dirección de Control y Servicio Público.

Como instancias de apoyo estarán: un/a Secretario/a designada de cualquiera de las Direcciones Técnicas señaladas en el inciso anterior o la Procuraduría Síndica.

**Art. 206.- Determinación del área a regularizarse.** - El organismo técnico, establecerá la delimitación del área del asentamiento humano de hecho a regularizarse, en función del levantamiento de información física estableciendo las cabidas, linderos, edificaciones existentes, topografía, instalaciones, en forma geo referenciada WGS 84 17 S.

**Art. 207.- Censo socio económico.**- La Dirección de Control y Servicio Público hará un censo socio económico de las familias asentadas en el predio; verificando su calidad de posesionarias de buena fe y el tiempo mínima de posesión, haciendo constar: el número de cédula de identidad del beneficiario, documentos que demuestren la calidad de beneficiarios (declaración juramentada), y demás documentos que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva.

Previo a la elaboración del censo socio económico, la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Territorial realizará una ficha técnica de la información a ser levantada.

**Art. 208.- Informes de factibilidad.**- El organismo técnico solicitará informes de factibilidad técnica a las Direcciones correspondientes, mismos que certifiquen que el área determinada para regularización prioritaria no se encuentre en zona de riesgo no mitigable, que no se encuentre en zonas de protección ambiental o ecosistemas frágiles, que exista la posibilidad de dotar de los sistemas de soporte; esto es, agua potable, alcantarillado y accesibilidad y los que considere

necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad, a través de la obtención de los informes de factibilidad emitidos por las empresas correspondientes.

**Art. 209.- Informe previo del Organismo Técnico.**- El organismo técnico en base a los informes sectoriales, emitirá un requerimiento motivado a la Autoridad Cantonal, en la que recomendará disponer mediante informe técnico administrativo el inicio del proceso de regularización y adjudicación a través de la declaratoria de utilidad pública e interés social de asentamiento humano de hecho de acuerdo a lo que dispone el Artículo 596 del COOTAD, el mismo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo.

**Art. 210.- Declaratoria de utilidad pública.** - Para iniciar el proceso de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho; el Consejo Municipal mediante Resolución procederá a declarar de utilidad pública e interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constara en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinaran, según lo prevé en los Arts. 446, 447 y 596 del COOTAD; y, el Art. 76 de la LOOTUGS. Previo informe del Organismo Técnico, con el propósito de realizar la planificación urbanística, dotar los de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

## **CAPITULO VI EXPROPIACIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN**

**Art. 211.- Expropiación con fines de regularización prioritaria.** - Una vez iniciado el proceso de regularización en el acto administrativo de declaración de utilidad pública del predio donde se emplaza el asentamiento de hecho, la máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa, según lo dispuesto en el numeral 1, inciso tercero del Art. 596 del COOTAD.

**Art. 212.- Planificación urbanística.** - El organismo técnico a través de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Territorial, realizará la planificación urbanística en base al estado actual del asentamiento, incluyendo ubicación exacta, área total, áreas verdes y comunales, linderos, dimensiones, colindantes, planificación vial establecido, la singularización de los predios geo referenciados en el WGS 84 17S.

Para la planificación urbanística podrá considerarse proyectos previos en el caso de que existieran, solo como referencia. Este instrumento de existir, no



condicionará en modo alguno la propuesta de diseño urbano que elabore la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

**Art. 213.- Del suelo en el sector.** - Queda expresamente establecido que las características del lote mínimo será de 200 m<sup>2</sup> en el área urbana o de expansión urbana del Cantón Pedro Moncayo; (50 m<sup>2</sup> en caso excepcional como se establece en los art. 48 y 66 según corresponda). 500 m<sup>2</sup> en el área rural; con los indicadores de la edificación se establecerá en el proceso.

Para la redefinición predial de los asentamientos humanos de hecho, y con la finalidad de dotar la flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento y otros parámetros urbanísticos pertinentes (Inciso 4 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS). En caso que, en el asentamiento, al menos del 75% de los predios estuvieran edificados con obras civiles permanentes, se respetará la cabida existente de todos los predios.

**Art. 214.- Plan Parcial e Informe definitivo.** - El organismo técnico desarrollará el respectivo Plan Parcial, determinando los criterios técnicos del asentamiento de hecho, señalando a demás los beneficiarios del proceso de regularización, las directrices viales, diseños horizontales y verticales, áreas verdes y comunales; con base a ellos, emitirá el informe definitivo de factibilidad.

**Art. 215.- Predios sin poseionario.** - Los predios resultantes de la planificación urbanística que no tengan poseionario identificado, pasarán a ser parte del patrimonio municipal y podrán ser vendidos según lo dispone el inciso 5 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS: "... Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las obras de infraestructura y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada".

**Art. 216.- Resolución Administrativa de Adjudicación.** - Cumplido el procedimiento, mediante Resolución Administrativa el Consejo Municipal procederá a realizar la adjudicación de los predios, en los términos previstos en el informe técnico. La resolución será motivada y en ella constarán el fin de la Regularización y Adjudicación, los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y límite como la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere. Constarán además las áreas que para cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección.

El GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo deberá transferir los predios mediante adjudicación o venta directa, sin necesidad de realizar subastas públicas, exclusivamente a cada uno de los poseesionarios de los predios privados que fueron expropiados conforme al Art. 596 del COOTAD.

- Art. 217.- Protocolización e inscripción.** - Le corresponde al GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.
- Art. 218.- Prohibición de venta.** - Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos consolidados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedara en libertad de enajenarse; siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes contra el
- Art. 219.- De los beneficios y cargas.** - una vez regularizado o adjudicado el predio, el titular tendrá derecho al aprovechamiento del uso del suelo en un área integrada a la planificación municipal. En contraparte, el titular está obligado a participar en los proyectos para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector a través de la ejecución de la obra pública.
- Art. 220.- De las obras de urbanización.** - Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, las empresas públicas deberán emitir los estudios de factibilidad para la dotación de servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, bordillos, áreas verdes, comunales y demás, deberán ser ejecutadas por los poseesionarios en el plazo que será determinado en la ordenanza específica.

## CAPITULO VII

### DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE EXPROPIADO

- Art. 221.- Pago del justo precio del inmueble expropiado.** - El pago de justo precio al propietario original del inmueble expropiado cuando documentadamente haya justificado que la ocupación del inmueble no se produjo por su propio consentimiento o acuerdo con los poseesionarios, se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno.

El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustentará con el informe del financiamiento emitido por la Dirección Financiera del GAD Municipal del Cantón



Pedro Moncayo. El costo del metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros, considerándose al efecto la real cantidad de pago y la condición socio económica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar la consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

**Art. 222.- Forma de pago del inmueble expropiado.** - El pago del justo precio del inmueble se determinará mediante el avalúo catastral del año anterior al que se va a realizar el proceso y se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. Previo al pago del justo precio del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo deducirá el pago total o parcial que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado, numeral 4 del Art 596 del COOTAD.

**Art. 223.- Sanción del acto administrativo.** - Luego de que se haya determinado el justo precio del valor a cancelar al propietario del inmueble, el organismo técnico determinará el plazo y los valores a cancelar por parte de los beneficiarios. Para el efecto se aprobará una ordenanza individual para cada asentamiento, en donde deberán constar los nombres de los adjudicatarios, linderos geo referenciados de los predios, las condiciones de cobro y pago de los valores de los mismos; así como determinantes a las que deben acogerse para el desarrollo comunitarios, derivadas del Plan de uso de suelo.

**Art. 224.- Emisión de los títulos de crédito.** - Luego de aprobada la ordenanza que sanciona el acto administrativo de regularización prioritaria y adjudicación de predios mediante la declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera emitirá los correspondientes títulos de crédito, valores que se contabilizarán como fondos de terceros.

**Art. 225.- Incumplimiento de pago.** - En caso de incumplimiento de pago por parte de los beneficiarios de la adjudicación, se procederá a la acción coactiva.

**Art. 226.-** Glosario de términos utilizados Título XXI Regularización de Asentamientos Humanos Consolidados:

Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica

respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

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

Avalúo del terreno. - Es el valor exclusivo del suelo. Servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios considerados en este Título.

Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión del suelo y sus instrumentos complementarios.

Bienes de dominio público- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Cargas derivadas de la Ordenación Urbanística. - Son los gravámenes, impositivos, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas al GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo se realizarán en dinero o en especie coma: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

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

Densidad Poblacional Bruta. - Es el resultado de dividir la población total sobre el área total del terreno, excluyendo equipamiento urbano, áreas verdes urbanas, zonas no urbanizables y polígonos industriales.

Expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.



**Expropiación.** - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.

**Fraccionamientos.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD Municipal Cantón Pedro Moncayo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Interés social.** - La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

**Plan Parcial.** - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

**Reestructuración de lotes.** - Se refiere a 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.

**Servicios básicos.** - Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio.

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

**Superficies mínimas.** - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de

fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, la máxima autoridad administrativa del cantón resolverá la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destina.

Las expropiaciones se notificarán a la Dirección de Avalúos y Catastros para verificar si la afectación es parcial o total para fines de actualización del catastro.

## GLOSARIO

**Art. 227.-** Definiciones reglamentarias.

**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 acorde 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 interna 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 medida sumada de la calzada y las aceras laterales.

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

**Área de circulación:** Son espacios denominados 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 y por la factibilidad de servicios de infraestructura pública.

**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 subsuelo escaleras y circulaciones generales de uso común: 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 el terreno.

**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 servicio básicos de agua potable, 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, centrales hidroeléctricas y canales de riego.

**Área verde:** Son espacios urbanos y/o rurales de propiedad Municipal, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.

**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 de limita 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.

**Certificación de áreas y linderos.** - Es el procedimiento que se realiza cuando sea necesario determinar el área y/o las medidas perimétricas de los linderos de un predio.

En los casos de remanentes, que no se hace constar el área ni dimensiones de sus linderos.

Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego.

**Rectificación de áreas y linderos.** - Es aquella pretensión por la cual se concede al propietario de un bien inmueble a fin de que rectifique las medidas de linderos y el área total del terreno en forma correcta:



Cuando consta superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe error de digitación, en el texto de la escritura, planos, en orientación, informe.

**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.

**Depresión (Acequia):** Accidente geográfico natural, con cauce generado por las aguas provenientes de las laderas existentes en terrenos con pendientes comprendidas entre 15 a 30%, con un ancho y profundidad mayor entre 3 y 5 metros.

**Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea máxima pendiente de la superficie del terreno.

**Ducto:** Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continúa destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

**Edificio:** Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

**Edificio Comercial:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

**Edificio de Alojamiento:** Edificio usado como habitación temporal.

**Edificio Industrial:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

**Edificio Residencial:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

**Edificación Protegida:** Catalogada con algún grado de protección.

**Espacios de uso comunal:** Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

**Estacionamiento:** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

**Estudio de impacto ambiental:** Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

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



**Fosa séptica:** Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

**Frente mínimo de lote:** Es el frente del lote establecido por la zonificación.

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

**Hall:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.

**INFORME DE REGULACIÓN MUNICIPAL (IRM):** Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

**Informe vial:** Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones

**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.

**Lubricadora:** Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

**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.

**Trabajos varios:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación. Construcción de cerramiento, movimiento de tierras siempre y cuando no se contrapongan con las normativas municipales.

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

**Uso del suelo:** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

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

**Uso de suelo condicionado:** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados por la Dirección de Planificación. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

**Uso de suelo principal:** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

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

**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.

**Zona urbana no consolidada:** Es una zona urbana integrada o semi integrada en el casco urbano, pero mal ordenada y mal urbanizada, y que por tanto necesita ser reordenada y re urbanizada. Normalmente este proceso pasa por la tramitación de un llamado Plan Especial de Reforma Interior y la constitución de una junta de compensación que englobe las unidades de la zona.

## **DISPOSICIÓN GENERAL**

**PRIMERA:** Todos los propietarios de los predios colindantes con los caminos y vías públicas que se encuentren ubicados en las infraestructuras viales deberán respetar el Derecho de Vía, emitido por el Ministerio de Obras Públicas, GAD. Provincial de Pichincha y GAD. Municipal del Cantón Pedro Moncayo.



## DISPOSICIÓN TRÁNSITORIA

**PRIMERA:** Bajo el principio de proporcionalidad las lotizaciones o urbanizaciones anteriores a la promulgación de la presente Ordenanza, que no hayan cancelado los valores por concepto de aprobación de planos, deberán seguir el trámite administrativo que contempla la normativa legal vigente, actualizando los documentos para realizar en su parte pertinente la reforma a la Ordenanza que les rige, con los valores por tasa de aprobación de planos que constan en la presente Ordenanza.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEROGATORIAS

**PRIMERA.** - Los procesos y solicitudes que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio.

**SEGUNDA.** - Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas constituyen justo título de dominio, no impide o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

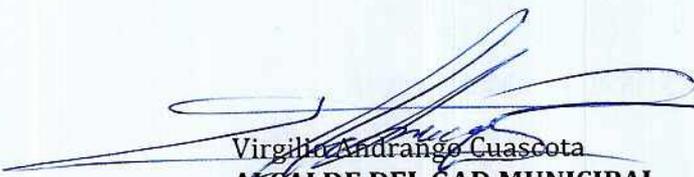
**TERCERA.** - Hasta que se efectuó y apruebe la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de suelo, la Dirección de Planificación, emitirá el documento de compatibilidad de uso de suelo provisional por el plazo de 1 año.

**CUARTA.** - Normas supletorias. En todo cuando no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Código Orgánico Administrativo, Código Orgánico General de Procesos, Código Civil, Ley de Registro, Ordenanzas del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

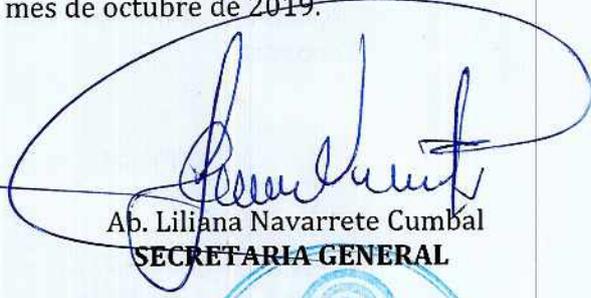
**QUINTA.** - Derogatoria. Déjese sin efecto jurídico la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta el plan físico y ordenamiento del cantón Pedro Moncayo y sus reformas; así como también la ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos de los predios urbano y rurales dentro de la jurisdicción territorial del GAD municipal del cantón Pedro Moncayo, y toda norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza. Se observarán y se respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de las ordenanzas derogadas y formas legítimas de adquirir el dominio.

**DISPOSICIÓN FINAL.** - La presente ordenanza entrara en vigencia una vez sancionada por el señor Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 28 días del mes de octubre de 2019.

  
Virgilio Andrange Cuascota  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



  
Ab. Lilliana Navarrete Cumbal  
**SECRETARIA GENERAL**



**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.** - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN, CONTROL Y ORDENAMIENTO DEL PLAN FÍSICO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue discutida y aprobado en dos debates, en sesiones extraordinarias de 7 y 28 de octubre de 2019.

  
Ab. Lilliana Navarrete Cumbal  
**SECRETARIA GENERAL**





**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.** – Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los treinta y un días del mes de octubre de dos mil diecinueve.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República; **SANCIONO** la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.-**EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**

Virgilio Andrango Cuascota  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN, CONTROL Y ORDENAMIENTO DEL PLAN FÍSICO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los treinta y un días del mes de octubre del dos mil diecinueve.- Lo certifico.

Ab. Liliana Navarrete Cumbal  
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



