



LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece que, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Moncayo con la finalidad de promover el desarrollo del cantón, en respeto de las disposiciones constitucionales y legales e instrumentos de planificación, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, aprobó la *Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Moncayo*, sancionada el 13 de septiembre de 2021; y, publicado en el Registro Oficial Edición Especial 1771 el 26 de noviembre de 2021.

Mediante Resolución No. SNP-SNP-2021-0010-A, de 19 de noviembre de 2021, la Secretaría Nacional de Planificación expide las *"Directrices para la Alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025."*

Por lo tanto, existe la necesidad de actualizar el instrumento técnico y normativo que regula el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, denominada *"Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Moncayo"*.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO,

CONSIDERANDO

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

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

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

Que, el artículo 238 de la Norma Suprema reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados la autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240, ídem, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 315, del mismo cuerpo normativo señala que, el Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad;

Que, los artículos 56 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que el Concejo es el órgano de legislación y fiscalización de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y el ejercicio de su facultad normativa se expresa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

Que, el numeral 3 del Artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene como finalidad: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del



Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que son Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, entre otras la siguiente: “Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.”

Que, en el oficio N° 00155, de la Procuraduría General del Estado, de lugar y fecha: Quito, D.M., 2018-02-16, firmado por el Procurador General del Estado, Subrogante, concluye lo siguiente: *“En atención a los términos de su consulta reformulada se concluye que, de acuerdo con el primer inciso del artículo 424 del COOTAD, no corresponde que las municipalidades exijan la entrega de áreas verdes o su compensación en dinero, respecto de subdivisiones o fraccionamientos de predios urbanos que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización”*

En ejercicio de la facultad legislativa que le otorga el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Art.1.- En el título Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), del Glosario del Art. 12, agréguese el texto (área útil) después de la palabra “computable”

Art.2.- Elimínese el cuadro de subclasificación del Suelo Rural del Art. 25 y agréguese a continuación del literal d) del Art. 25 el siguiente texto:

“e) Suelo rural agrícola habitacional.”

Art.3.- Agréguese a continuación del Art. 29, el artículo innumerado con el siguiente texto y mapa:

“Art. Suelo rural agrícola habitacional

The map illustrates the Periurbano Area of Bogotá, divided into several distinct urban zones. Each zone is labeled with a specific code, such as PERIURBANO TAB-TUR-01, PERIURBANO TAB-02, PERIURBANO TAB-03, PERIURBANO TAB-04, PERIURBANO TAB-05, PERIURBANO TAB-06, PERIURBANO TAB-07, PERIURBANO TAB-08, PERIURBANO TAB-09, PERIURBANO TAB-10, PERIURBANO TAB-11, PERIURBANO TAB-12, PERIURBANO TAB-13, PERIURBANO TAB-14, PERIURBANO TAB-15, PERIURBANO TAB-16, PERIURBANO TAB-17, PERIURBANO TAB-18, PERIURBANO TAB-19, PERIURBANO TAB-20, PERIURBANO TAB-21, PERIURBANO TAB-22, PERIURBANO TAB-23, PERIURBANO TAB-24, PERIURBANO TAB-25, PERIURBANO TAB-26, PERIURBANO TAB-27, PERIURBANO TAB-28, PERIURBANO TAB-29, PERIURBANO TAB-30, PERIURBANO TAB-31, PERIURBANO TAB-32, PERIURBANO TAB-33, PERIURBANO TAB-34, PERIURBANO TAB-35, PERIURBANO TAB-36, PERIURBANO TAB-37, PERIURBANO TAB-38, PERIURBANO TAB-39, PERIURBANO TAB-40, PERIURBANO TAB-41, PERIURBANO TAB-42, PERIURBANO TAB-43, PERIURBANO TAB-44, PERIURBANO TAB-45, PERIURBANO TAB-46, PERIURBANO TAB-47, PERIURBANO TAB-48, PERIURBANO TAB-49, PERIURBANO TAB-50, PERIURBANO TAB-51, PERIURBANO TAB-52, PERIURBANO TAB-53, PERIURBANO TAB-54, PERIURBANO TAB-55, PERIURBANO TAB-56, PERIURBANO TAB-57, PERIURBANO TAB-58, PERIURBANO TAB-59, PERIURBANO TAB-60, PERIURBANO TAB-61, PERIURBANO TAB-62, PERIURBANO TAB-63, PERIURBANO TAB-64, PERIURBANO TAB-65, PERIURBANO TAB-66, PERIURBANO TAB-67, PERIURBANO TAB-68, PERIURBANO TAB-69, PERIURBANO TAB-70, PERIURBANO TAB-71, PERIURBANO TAB-72, PERIURBANO TAB-73, PERIURBANO TAB-74, PERIURBANO TAB-75, PERIURBANO TAB-76, PERIURBANO TAB-77, PERIURBANO TAB-78, PERIURBANO TAB-79, PERIURBANO TAB-80, PERIURBANO TAB-81, PERIURBANO TAB-82, PERIURBANO TAB-83, PERIURBANO TAB-84, PERIURBANO TAB-85, PERIURBANO TAB-86, PERIURBANO TAB-87, PERIURBANO TAB-88, PERIURBANO TAB-89, PERIURBANO TAB-90, PERIURBANO TAB-91, PERIURBANO TAB-92, PERIURBANO TAB-93, PERIURBANO TAB-94, PERIURBANO TAB-95, PERIURBANO TAB-96, PERIURBANO TAB-97, PERIURBANO TAB-98, PERIURBANO TAB-99, PERIURBANO TAB-100. The map also shows the surrounding urban areas of Bogotá, including the city center and the surrounding hills.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo – PUG 2021-2033.

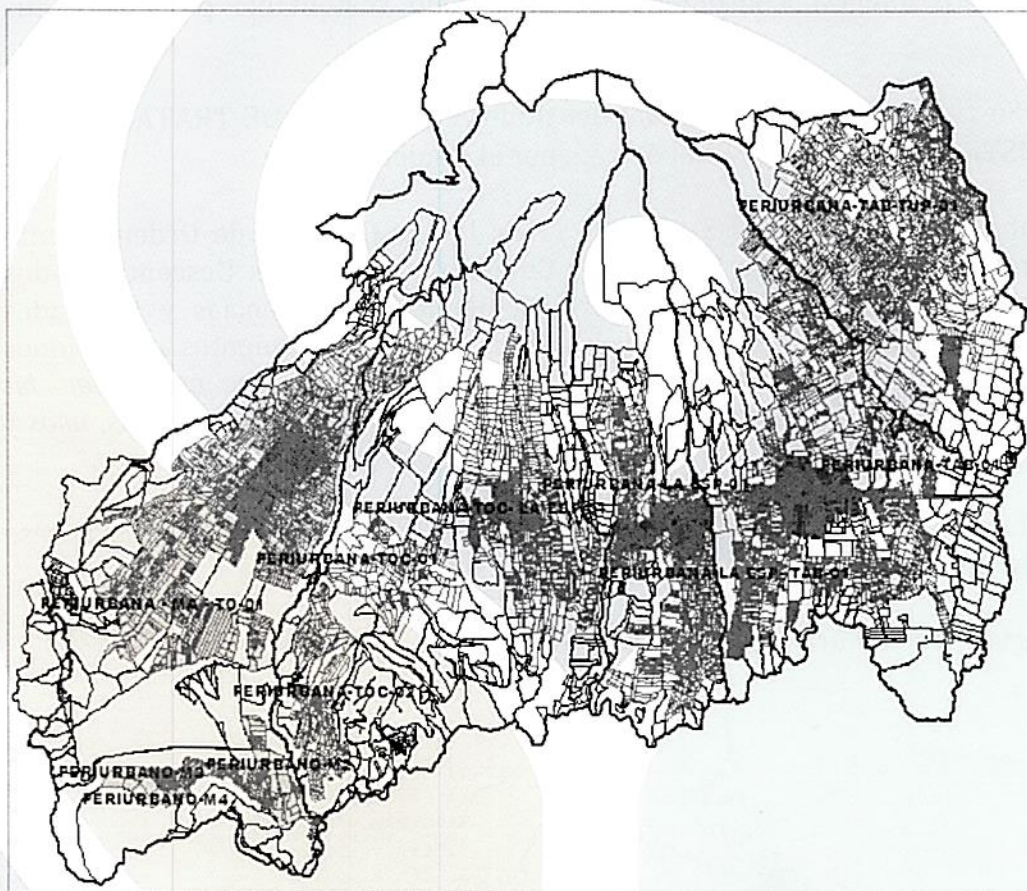
Elaborado por: Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial."

Art.4.- Agréguese a continuación del cuadro "PITS rurales de suelo de extracción cantonal", del Art. 35 el siguiente texto, mapa y cuadro:

"Suelo rural agrícola habitacional.-

PITs rurales de suelo rural agrícola habitacional.

Mapa general de zonas periurbanas en el cantón Pedro Moncayo.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo – PUG 2021-2033.

Elaborado por: Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Forma de ocupación, predio y frente mínimo, COS, COS TOTAL, edificabilidad básica y máxima en suelo rural.

ZONIFICACIÓN RURAL PEDRO MONCAYO																	
ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA		COS	COS TOTAL	RETROS MÍNIMOS					DENSIDAD NETA hab/ha		DENSIDAD BRUTA hab/ha		OBSERVACIONES
				Nº PISOS	METROS			F	L1	L2	P	EB	PB	OP	PB	OP	
A503	ASLADA	500-800	16	3	6	46	92	5 y 3	3	3	3	6	187.00	374.00	37.40	74.80	USO AGRÍCOLA HABITACIONAL
A2503		2 500	20	3	6	30	60	10 y 5	5	5	5	6	100.00	200.00	15.00	30.00	
A2560		5 000	20	3	6	10	20	10 y 5	5	5	5	6	75.00	150.00	7.50	15.00	

(02) 384-4460

www.pedromoncayo.gob.ec

Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

PB: OCUPACIÓN DEL RETIRO FRONTAL EN PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE
 OP: OTRAS PLANTAS
 F: FREITE
 L1: LATERAL 1
 L2: LATERAL 2
 P: POSTERIOR
 A: AISLADA - Forma de Ocupación para lotes superiores a 300 m2
 B: PARFADA
 C: CONTINUA
 D: SOBRE LINEA DE FABRICA

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Art. 5.- Agréguese a continuación del numeral 5 del Art. 35 titulado ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT el siguiente texto:

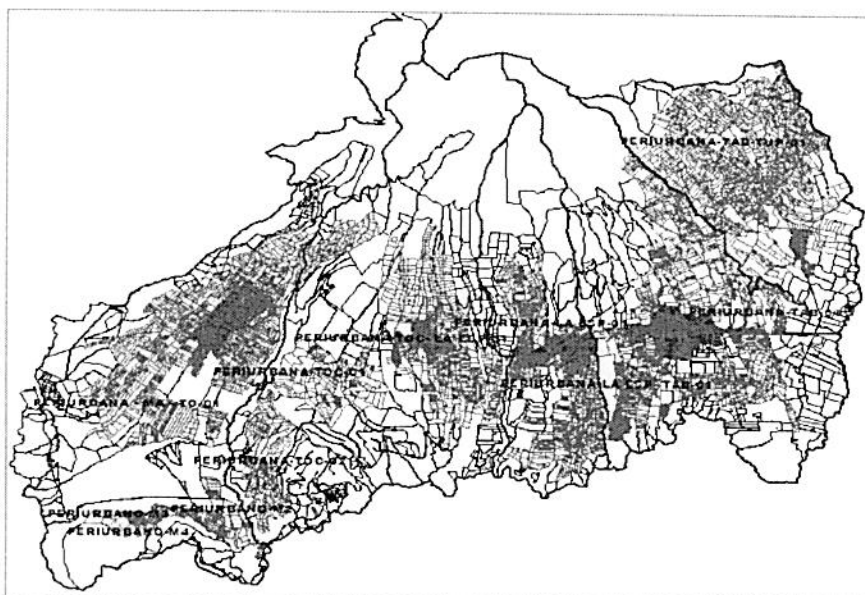
"6. Para el suelo rural agrícola habitacional, se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo sustentable post pandemia COVID-19."

Art. 6.- Sustitúyase el último párrafo del título ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT del Art. 35, por el siguiente texto:

"De conformidad al numeral 3 del Art. 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: *"Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley."*

Art. 7.- Elimínese el texto del Art. 36 titulado EXCEPCIONALIDADES e incorpórese por el siguiente mapa:

Zonificación - suelo Rural agrícola habitacional.





Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo – PUG 2021-2033.

Elaborado por: Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 8.- Agréguese al final en el texto del numeral 2 del Art. 56 la frase “y rural.”

Art. 9.- Sustitúyase el texto del último párrafo del Art. 56 por el siguiente texto:

“La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establecerá en concordancia con lo determinado en la LOOTUGS, de acuerdo a la sub clasificación del suelo: de producción, de aprovechamiento extractivo, de protección, de expansión urbana y agrícola habitacional en lo determinado en el PUGS.”

Art. 10.- Agréguese a continuación del Art. 61, el artículo innumerado con el siguiente texto:

“**Art...** Para realizar cualquier trámite de transferencia de dominio o cualquier forma de división y/o fraccionamiento de suelo, aprobación de edificaciones, legalización de edificaciones, aprobación de florícolas, legalización de florícolas, unificaciones, propiedad horizontal, esto es, cumplir con la cabida de lote, linderos, dimensiones y contar con el informe de certificación o rectificación de áreas y linderos.”

Art. 11.- Sustitúyase el texto del Art. 62 por el siguiente texto:

“Art. 62. Coeficientes de ocupación

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de aprovechamiento en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS PB} = \frac{\text{ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA}}{\text{SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.}}$$

El coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS TOTAL} = \frac{\text{ÁREA ÚTIL X NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS}}{\text{SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.}}$$

Valores establecidos en la Tabla de Zonificación que guarda relación con el área del lote y su máxima edificabilidad en valores porcentuales de ocupación mínima y total.”

Art. 12.- Agréguese a continuación del último párrafo del Art. 65 el siguiente texto:

“En el suelo agrícola habitacional se recomienda la utilización de cercas vivas.

Art.13.- Sustitúyase el texto del Art. 66 por el siguiente texto:

"Art. 66. Volados

Se considera voladizo a todo elemento construido que sobresalga del plomo de la edificación en planta baja.

- En lotes cuya zonificación sea sobre línea de fábrica se permitirá volados de 0,60m a partir de los 3,00m de altura, aunque se permitan elementos transparentes equivalentes a 1.00m requeridos para balcones y en sectores comerciales al 1/3 de la altura en planta baja considerando que la altura mínima debe ser de tres metros 3.00m. Manteniendo la constancia de que la acera cuente con un ancho mínimo de 1,50m; en caso contrario únicamente se permitirán resaltes (0.20m máx.) que se incorporan a la fachada para mantener las características tradicionales y homogéneas del sector.

- En toda edificación con retiros frontales el volado será de máximo el 1/3 de la altura en planta baja; en general en toda edificación se permitirá volados sobre el retiro lateral y posterior con un máximo 0.60m.

- Se permitirán volados de máximo 1,00m a los retiros laterales que den a un espacio verde público o patio posterior, siempre y cuando los retiros sean superiores a 3,50m."

Art. 14.- Agréguese a continuación del segundo inciso del Art. 80 las siguientes fórmulas:

"FORMULA PARA CALCULAR LA SUPERFICIE DEL ÁREA DE SERVICIOS (AS):

$AS = \text{Superficie útil de servicio} / \text{Superficie por persona}$

$\text{SUPERFICIE ÚTIL DE SERVICIO} = \text{Superficie total área de servicios} - \text{superficie ocupada por enceres de servicios}$

$\text{SUPERFICIE POR PERSONA} = 1,44\text{m}^2 \times \text{persona, incluye circulación}$

Fórmula para calcular la superficie del área de atención (AT):

$AT = \text{Superficie útil de atención} / \text{Superficie por persona}$

$\text{SUPERFICIE ÚTIL DE ATENCIÓN} = \text{Superficie total área de atención} - \text{Superficie ocupada por enceres de atención}$

$\text{SUPERFICIE POR PERSONA} = 1,44\text{m}^2 \times \text{persona con circulación y radio de giro}$

AFORO = AS + AT"

Art. 15.- Agréguese a continuación del Art. 80 el Art. innumerado con el siguiente texto:

"Art... Requisitos para la emisión de aforos

1. Solicitud dirigida al director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. En caso de personas jurídicas copia del nombramiento del representante legal; e,
3. Informe de compatibilidad de uso de suelo del año en curso.



Art. 16.- Sustitúyase el texto del artículo 97 por lo siguiente:

“Art. 97.- Cesión gratuita de Área Verde y Comunal.

En todo fraccionamiento del suelo, el propietario está obligado a ceder por una sola vez, gratuitamente a favor de la Municipalidad el 15% del área útil del lote que se fracciona, conforme lo dispone el Art. 424 del COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y esta ordenanza, área que será destinada a Áreas Verdes y Comunitarias. En Urbanizaciones se destinará el 15% del área útil del terreno para áreas verdes y comunitarias.

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

Cuando los Fraccionamientos y Urbanizaciones cuenten con el Anteproyecto Aprobado, hasta un máximo de diez años antes de la publicación de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 166 del 21 de enero del 2014, podrán acogerse a este instrumento, siempre y cuando destinen para áreas verdes y comunitarias mínimo el 10% del área útil a fraccionarse, debiendo compensar en dinero el porcentaje restante, hasta completar el 15 % del área útil del terreno destinado para Áreas Verdes y Comunitarias.

La protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Moncayo de la Ordenanza de creación de la Urbanización o de la Resolución Administrativa en el caso de los fraccionamientos, las áreas verdes y comunitarias incluido el equipamiento comunitario y todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica y telefónico, constituirán títulos de transferencia de dominio a favor de la municipalidad. Dichas áreas no podrán enajenarse de conformidad a lo que establece el artículo 479 del COOTAD.

Art. 17.- Sustitúyase el texto del artículo 98 por lo siguiente:

“Art.98.- Casos en los que se exceptúa las áreas verdes y comunales.

No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunitarias en los siguientes casos:

1. Cuando se solicita un nuevo fraccionamiento de un lote de terreno ubicado en el área urbana que anteriormente fue fraccionado y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales.

2. Cuando los fraccionamientos se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el GAD PM, GAD Provincial o Ministerio de Obras Públicas. En caso de solicitarse posterior a ello, una división o subdivisión de terreno, deberá concederse el área verde y comunitaria correspondiente.
3. En caso de donaciones para equipamiento urbano y comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
4. En caso de fraccionamiento de terreno con fines agrícolas de conformidad al Art. 471 del COOTAD
5. Cuando sean tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para lotización o urbanización.
6. Cuando se trate de tierras urbanas que se dividan con fines de partición hereditaria o donataria hasta el segundo grado de consanguinidad, para lo cual la subdivisión de lotes deberá coincidir con el número de herederos o donatarios, incluido el/la conyugue sobreviviente en el caso de haberlo y donante en donación calidades que deberán ser debidamente justificadas; siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones. El donatario podrá reservarse un lote”

Art. 18.- Sustitúyase el texto del artículo 100 por lo siguiente texto:

“Art. 100.- Compensación de pago en dinero por concepto de contribución de áreas verdes y comunitarias.

1. Cuando la superficie en los fraccionamientos a cederse a la municipalidad por concepto de contribución de áreas verdes y comunitarias, fuere menor al lote mínimo del lote establecido para la zona, el propietario cancelará a la Municipalidad el valor que corresponde al 15 % de cesión, multiplicado por el costo del metro cuadrado según el avalúo catastral del suelo establecido para el sector, donde se establece el fraccionamiento.
2. En caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido (15%) para Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con los valores que se recauden por este concepto, la Municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunitarias y/o de obras para su mejoramiento, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”

Art. 19.- Elimínese el numeral 1) del artículo 103 y cámbiese su numeración según corresponda:

“Art.103.- Condiciones generales de uso y ocupación de áreas verdes.

En los predios y áreas verdes se observarán las siguientes condiciones:



1. Toda persona, institución pública o privada, propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso baldío con maleza o área densamente arbolada está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales.
2. Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplir las instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones figuren en anuncios, rótulos y señales; deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.
3. Los lugares que se definen como áreas verdes en la presente ordenanza por su calificación de bienes de dominio y uso público no podrán ser objeto de privatización de uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga su utilización con fines particulares. Cuando por motivos de interés colectivo se autoricen en dichos lugares actos públicos, los organizadores deberán cancelar las respectivas tasas por ocupación de espacio público, tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, así como, para la limpieza del área. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con anticipación en la Municipalidad."

Art. 20.-Elimínese el Art. 104

Art. 21.-Elimínese el Art. 106

Art. 22.-Elimínese el Art. 107

Art. 23.-Sustitúyase el texto del Art. 152 por lo siguiente texto:

"Art. 152. Sobre las rectificaciones y certificaciones de áreas y linderos

CERTIFICACIÓN DE CABIDAS (ÁREAS) Y LINDEROS

Unidad responsable. -El responsable de la Dirección de Avalúos y Catastros proporcionará a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, previo pago de las tasas correspondientes.

La certificación de cabidas (áreas) y linderos será emitida acorde a la documentación e información presentada por el/los solicitantes/s; y, con base en los archivos catastrales que mantiene el GAD Municipal y a la inspección técnica realizada in situ. La certificación no legaliza titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial.

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 semipermanentes como: cercas vivas,

mojones de hormigón; y, por elementos naturales tales como: acequias, canales de riego, quebradas, ríos, vías, línea férrea, en caso de que los linderos no se encuentren consolidados no se procederá a realizar el trámite.

No se procederá con la emisión de certificación de áreas y linderos:

- a. Terrenos situados a más de 3.300msnm, así como rellenos de quebradas, franjas de protección, como lo establece en el Art. 417 del COOTAD.
- b. Toda escritura otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, Gobierno Central, deberá ser rectificadora a través de la institución competente.
- c. En caso de predios adquiridos en acciones y derechos y no haya comprobado la consolidación del predio.
- d. En caso de predios con hipoteca vigente, prohibición de enajenar, juicios, denuncia de afectación a terceras personas, o litigios judiciales.

Casos en los que es procedente la certificación de cabidas (áreas) y linderos. - Es procedente la certificación de cabidas (áreas) y linderos, en los siguientes casos:

1. Cuando en las escrituras no conste el área ni las dimensiones en sus linderos y únicamente se cuenta con los colindantes.
2. Cuando en la escritura consten las dimensiones en sus linderos y no conste la superficie.
3. Cuando en la escritura conste la superficie y no se determinen las dimensiones en sus linderos y únicamente se cuenta con los colindantes; y,
4. Cuando el predio se divida forzosamente por paso de vías o canal de riego o servidumbres de paso.

El certificado emitido bajo estas causales, será documento suficiente y habilitante para los procesos administrativos municipales en los cuales el certificado de Folio Real no establezca cabidas ni linderos.

Requisitos para la certificación de cabidas y linderos. - Los requisitos para la certificación de cabidas (áreas) y linderos son los siguientes:

1. Solicitud de ingreso dirigido al Alcalde/sa
2. Formulario de solicitud dirigido al y al Director/a del área correspondiente;
3. 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 y especificando el acto administrativo. 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;
4. Copia de pago del impuesto predial del año en curso.



5. Certificado de no adeudar al municipio de los cónyuges y/o herederos en caso de fallecimiento.
6. Copia simple de la escritura registrada.
7. Certificado de Folio Real del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo.
8. Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo, en el caso de existir ventas anteriores.
9. Archivo fotográfico con firma de responsabilidad del Profesional en el cual se verifique que los linderos se encuentren consolidados conforme establece esta ordenanza, con sus respectivos puntos georreferenciados, según el formato emitido por la dirección correspondiente.
10. Informe predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), emitido por la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en el que se hará constar el ancho de vía, afectaciones, protecciones y uso de suelo.
11. En el caso de herederos presentar la posesión efectiva.
12. Dos planos originales del levantamiento topográfico georreferenciado, firmados por el profesional competente. Archivo digital, dibujado en CAD, en tamaño INEN A3 mínimo, dependiendo del área del predio. Además, deberá contener lo siguiente:
 - a) Área total del terreno, en el que se hará constar área útil, franjas de protección y áreas de afectaciones de ser el caso con su ubicación y orientación;
 - b) Cuadro de linderos; y,
 - c) Los planos de certificación de linderos, serán geo referenciados en los puntos específicos del predio.
 - d) En caso de escrituras que no existan caminos y pasajes, y que en el levantamiento topográfico presentado se hagan constar, se deber presentar la respectiva inscripción de la servidumbre de paso.
 - e) En caso de caminos que se proyecten a una calle pública se deberá adjuntar el respectivo certificado de la junta parroquial, barrio, sector o comunidad. Donde se justifique la existencia de la vía y se determine el tiempo de existencia de la misma.
13. Copia del carnet emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal, del profesional responsable del levantamiento topográfico; y,
14. Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera, correspondiente a Revisión de Planos que será el 3% del SBU.

Procedimiento. -La Dirección de Avalúos y Catastros emitirá la correspondiente certificación de cabidas (áreas) y linderos, para el efecto, deberá considerarse:

- 1) Si la información se encuentra incompleta o no se acompañan los documentos o planos respectivos, el Director de Avalúos y Catastros emitirá el correspondiente informe disponiendo su devolución.
- 2) En caso de que exista contradicción en la información de la cual pueda derivarse una posible afectación a terceras personas naturales o jurídicas, el trámite



(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec



Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

deberá canalizarse a través de la justicia ordinaria. De igual manera, en caso de verificarse que afecta a los intereses institucionales en franca oposición al Plan de Ordenamiento Territorial el trámite será denegado dejando a salvo las acciones que le asisten al Peticionario.

- 3) Se deberá realizar una inspección in situ con la finalidad de confrontar la documentación presentada, y en la cual el predio se encuentre debidamente consolidado.

El informe de inspección, contendrá como mínimo: a) Número y fecha de expediente; b) Nombre y número de cédula de identidad del o los propietarios; c) Clave catastral; d) Georreferenciación; e) Dimensión de linderos y área f) Dirección del predio, sector barrio, parroquia; g) Cuadro de linderos y superficie total; y, h) Firma del técnico responsable.

- 4) Previo a la emisión de la certificación se emitirá el correspondiente informe técnico en el que se determine que la información presentada es concordante con la inspección realizada. Emitida la certificación se procederá a la actualización del archivo catastral. El informe tiene una vigencia de dos años, a partir de su emisión.

Requisitos para la regularización administrativa en rectificaciones que no superen el error técnico admisible de medición. - El procedimiento podrá iniciarse a petición de parte o de oficio.

Cuando la iniciativa sea a petición de parte, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud dirigida al Alcalde/sa y al Director del área correspondiente;
2. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Certificado de no adeudar al municipio de los cónyuges y/o herederos;
4. Copia simple de la escritura registrada;
5. Certificado de Folio Real actualizado 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. Cuatro planos originales del levantamiento topográfico georreferenciado, firmados por los profesionales calificados y, de él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real. Estos serán como mínimo en formato 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:
 - a. Área total del terreno, con su ubicación y orientación.
 - b. Cuadro de linderos.
 - c. Los planos de rectificación de linderos, serán geo referenciados, en los puntos específicos del predio; y,
 - d. Escalas legibles.
8. Señalamiento de los nombres completos de los propietarios de los predios colindantes con su respectiva firma y rúbrica. En caso de no cumplir con este



requisito debido a que no existe la colaboración por parte de los colindantes del predio, deberá dejarse constancia en la declaración juramentada.

9. Declaración juramentada ante notaria, en la que conste:
 - a) Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de la regularización, que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que pueda tener el predio resultante del Plan de Ordenamiento Territorial y PUGS del GAD Municipal y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, por el acto de regularización.
 - b) Se insertarán en la declaración juramentada como documentos habilitantes el título escriturario de dominio y planos del terreno con las respectivas medidas y superficie.
10. Copia del carnet emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal, del profesional responsable del levantamiento topográfico; y,
11. Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera.

Procedimiento. -La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá con la revisión técnica y jurídica, en la cual entre otros: verificará la información con la cual consta registrado el predio en los sistemas catastrales municipales; analizará toda la información que repose en los archivos físicos y digitales del GAD Municipal con respecto al predio y realizará la constatación que permita comprobar la existencia o no de un excedente o diferencia de superficie. También realizará una revisión jurídica que consistirá en: cotejar el título de dominio con la información plasmada en el Certificado de Folio Real emitido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo; corroborará que el peticionario sea el titular de dominio o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificará que el poder sea amplio y suficiente para actuar en este trámite.

De igual manera, efectuará una inspección técnica al predio con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada con la documentación con la que se inició el trámite y de manera particular la información plasmada en el levantamiento topográfico.

Posterior a ello, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará el informe técnico jurídico con las respectivas conclusiones y recomendaciones las que hubiere lugar. De ser favorable el informe constarán los siguientes datos:

- ☎ (02) 3836560
- 1. Número y fecha de expediente.
- 🌐 www.pedromoncayo.gob.ec
- 📍 Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

2. Nombre y número de cedula de identidad del o los propietarios.
3. Clave catastral.
4. Georreferenciación.
5. Dimensión de linderos.
6. Dirección del predio, sector barrio, parroquia.
7. Cuadro de linderos y superficie total; y,
8. Firma del técnico responsable.

El informe técnico será elevado ante la máxima autoridad del GAD Municipal o su delegado, quien emitirá la resolución administrativa correspondiente, la cual será notificada al administrado para su posterior protocolización conjuntamente con los planos aprobados e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo.

Art. 24.- Sustitúyase el texto del Art. 154 por el siguiente texto:

“Art. 154. Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos

Cuando por intervención Municipal o del Estado Central sea necesaria la expropiación de un terreno por utilidad pública o interés social, deberá realizarse el anuncio del proyecto.

El proyecto en su análisis de factibilidad establecerá el valor de las afectaciones y expropiación con base al valor de la propiedad establecido mediante Ordenanza Municipal para su vigencia en el bienio correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”

Art. 25.- Sustitúyase el texto del Art. 162 por el siguiente texto:

“Art. 162. Sistema vial

Para el Sistema Vial se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población. El Sistema Vial se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclo vías; y, Escalinatas, cuyas especificaciones se establecen en la SECCION TERCERA: DISEÑO VIAL de la presente Ordenanza.”

Art. 26.- Sustitúyase el texto del artículo 164 por el siguiente texto:

“Art.164.- Espacios verdes y áreas para equipamiento comunal



Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. El área verde no será inferior al 15% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas, taludes y/o zonas pantanosas, no podrán ser calculadas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector. En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes superiores a treinta grados, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio del cantón Pedro Moncayo.

La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.80 m pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida: cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías, autopistas, acueductos, canales abiertos; y, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo. Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano técnico - administrativo competente."

Art. 27.- Agréguese a continuación del Art 166 el Art. innumerado con el siguiente texto:

"Art... Obras de infraestructura.

Los propietarios y/o promotores de urbanizaciones (mayor a 10 lotes) y fraccionamientos (hasta 10 lotes) realizarán y entregarán sin costo a la municipalidad las obras viales y de infraestructura básica que comprenden redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, que deberán ser de acuerdo al proyecto presentado.

Para las obras de infraestructura, se deberá considerar lo siguiente:

1. Para el caso de Urbanizaciones los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado, serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes.
2. EP EMASA-PM y/o JUNTAS ADMINISTRADORAS DE AGUA POTABLE las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y



alcantarillado, no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales.

3. Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del cantón Pedro Moncayo.
4. En toda urbanización y fraccionamiento, los promotores construirán y entregarán sin costo a la municipalidad, las obras de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios;
5. En el caso de fraccionamientos, en el informe de aprobación, se hará constar que quedarán lote o lotes hipotecados con la consecuente prohibición de enajenar, de conformidad a la determinación de valor de obras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y vías establecido en el presupuesto referencial emitido por el profesional responsable del fraccionamiento, el mismo que será revisado y aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el avalúo de los lotes de terreno se determinará de acuerdo a la ordenanza de valoración vigente, salvo que se otorgue otro tipo de garantía. Se aplicará únicamente para vías proyectadas.
6. El tiempo para ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 60 meses, contados a partir de la emisión de la Resolución Administrativa de aprobación del fraccionamiento.
7. La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrá autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, con la finalidad de estimular el desarrollo de la construcción, actividades económicas y laborales del Cantón, a excepción de las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mismas que deben ser ejecutadas en una misma etapa en concordancia con el cronograma aprobado.
8. Cuando se trate de urbanizaciones de carácter progresivo, los plazos de ejecución de las obras requeridas para la habilitación total del asentamiento se podrán extender hasta un máximo de diez años siempre que se presenten los justificativos sociales, económicos y técnicos correspondientes, así como un cronograma de ejecución y entrega de las obras."

Art. 28.- En el Art 167 último párrafo primer inciso sustitúyase la relación máxima "1:3 o 3:1" por lo siguiente "1:4 o 4:1"

Art. 29.- Elimínese el último inciso del Art. 169

Art. 30.- Sustitúyase el último inciso del Art. 171 por el siguiente texto:

"Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo dotado de infraestructura y servicios necesarios para habilitar a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.



Ajustándose a la nueva práctica de planificación urbanística post pandemia COVID-19, se podrá implantar proyectos de vivienda de interés social en los polígonos determinados en la subclasificación del suelo como agrícola habitacional.”

Art. 31.-Elimínese en el último párrafo del Art. 175 la frase “conforme al Art. 214” y sustitúyase por el siguiente texto “conforme al Art. 221”

Agréguese a continuación del Art. 175 el Artículo innumerado con el siguiente texto:

Art... Competencia de los profesionales. Las competencias de los profesionales se resumen en el siguiente cuadro:

TRAMITE PERMITIDO:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS Y CATASTROS	TOPÓGRAFO
URBANIZACIONES	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO URBANO	SI	SI			SI	
PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SI	SI				
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL	SI	SI			SI	
LOTIZACIÓN RURAL	SI	SI				
FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA	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	
INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO (IPRUS)	SI	SI	SI	SI	SI	SI
BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	SI	SI			SI	SI
APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS	SI					
APROBACIÓN DE PLANOS ESTRUCTURALES		SI				
APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Firmas en los planos. - Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el/los propietario/s, y el profesional competente, conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono y números de registro municipal.

FIRMA REGISTRADA PARA:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS	TOPÓGRAFO
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	HABILITADO					
PLANOS TOPOGRÁFICOS	HABILITADO	HABILITADO			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 PLANIMETRICO	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO
CERTIFICACIÓN DE CABIDAS Y LINDEROS	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO

Art. 32.- Elimínese el texto Art. 177 y sustitúyase por el siguiente texto:

“Art. 177. Habilitación del suelo

Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan; dicha autorización será emitida mediante el Informe Predial de Regulación del Uso de Suelo.”

Emisión del IPRUS.

El Informe Predial de Regulación del Suelo se entregará en el término de cinco (5) días a partir de su solicitud. Tendrá validez durante todo el periodo de vigencia del PUGS.

Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Solicitud de IPRUS
2. Certificado de no adeudar al municipio de el o los propietarios
3. Copia de la carta de pago del Impuesto predial del último año
4. Certificado de Folio Real emitido por el Registro de la propiedad y mercantil del cantón pedro Moncayo (actualizada)
5. Cancelar en recaudación la tasa del IPRUS
6. Protocolización de los fraccionamientos existentes o rectificaciones, de ser el caso.”



Art. 33.- Elimínese el numeral 1 del Art. 178 y modifíquese el numeral "2" a numeral "1" y continúese con la numeración. Y, en el numeral 3 en el inciso final modifíquese el texto "por parte de Fiscalización y/o técnico de Control Urbano" por el siguiente texto "por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial."

Art. 34.- Agréguese a continuación del Art. 179, el artículo innumerado con el siguiente texto

Art...Urbanizaciones

Es la división del suelo urbano, que está situado frente a la vía pública existente o en proyecto, con la finalidad de habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, con acceso para ser dotadas de infraestructura básica aptas para construir, y que comprenden más de 10 lotes.

Costos. -Los costos de aprobación de planos de urbanizaciones, se realizarán en una tasa unificada de 150 USD por lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 lotes.

Garantías. -El urbanizador entregará a favor del municipio una garantía que abale el 120% del valor de todas las obras de infraestructura mediante póliza de seguros, garantía bancaria o primera hipoteca, según informe de prefactibilidad. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, 15 días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta entrega recepción definitiva de todas las obras descritas en esta ordenanza; caso contrario, se harán efectivas.

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 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.

Parámetros para la aprobación de Urbanizaciones

Los parámetros mínimos para las urbanizaciones son los siguientes:

1. El terreno debe estar localizado dentro del límite del área urbana determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como suelo consolidado y no consolidado.
2. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de 200m², con frente mínimo de 10.00m al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y fondo será como mínimo 1:2 o 2:1.

3. 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 cumpla con las dimensiones mínimas.
4. Informe del sistema vial existente y/o proyectado, emitido por la Dirección de Gestión, Planificación y Ordenamiento Territorial.
5. El terreno debe contar con un acceso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de seguridad.
6. En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con discapacidad. Se establecerá lo dispuesto en la SECCIÓN... DISEÑO VIAL.
7. El predio deberá contar con los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, vía pública existente o vías proyectadas; caso contrario, el propietario deberá garantizar la implementación de dichos servicios en plazo máximo de dos (2) años. Para el primer caso, se adjuntará el informe favorable de disponibilidad de servicios básicos, emitido por las Empresas correspondientes (agua potable, electricidad y alcantarillado).
8. El o los propietarios del fraccionamiento con fines comerciales, serán responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:
 - a. Bordillos de hormigón con resistencia de $f_c=180\text{Kg/cm}^2$
 - b. Apertura de vías externa, las mismas que serán mínimo empedradas o tendrán la capa de rodadura que determine el GAD Municipal
 - c. Red de distribución de agua potable
 - d. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinara la EP EMASA
 - e. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público; y,
 - f. Lo planificado en las áreas vedes y comunales

Las vías que se proyecten en las urbanizaciones pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público, que deben ser entregados a la municipalidad

9. No deben formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación ecológica-cultural u otras especiales; declaradas como tales por los organismos competentes del estado o por el plan de uso y gestión del suelo; así también, deben estar separados de 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. El GAD Municipal determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas.
10. 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 en plan de uso y gestión del suelo. Las industrias de este tipo, tendrán 5 años para reubicarse en zonas rurales previa



notificación por parte del GAD Municipal. En caso de ubicarse fuera del límite urbano, deberán hacerlo en cumplimiento a la Ordenanza para Gestión Ambiental Pública.

11. Los lotes de terreno esquineros con ángulos menores a 75° deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de vías, en el diseño de la esquina se tendrá presente lo definido para las Ochavas.
12. Se contemplará amanzanamientos tomando en cuenta la proyección de vías frente al establecimiento de curvas de retorno.
13. Contemplarán en el proyecto el porcentaje de áreas verdes, comunitarias y vías de acuerdo a lo definido en la presente Ordenanza."

Art. 35.- Elimínese el texto del Art. 180 y sustitúyase por el siguiente texto

"Art. 180. Procedimiento para el permiso de urbanización

El permiso para urbanizar precisa de informes previos:

1. Aprobación del anteproyecto,
2. Aprobación del proyecto definitivo.

Para todo este procedimiento se deberá contemplar la existencia de las obras de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones. Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en sectores consolidados, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar. La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano.

1. El informe de aprobación del anteproyecto se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud al Alcalde o Alcaldesa
- b. Formulario de aprobación de planos del anteproyecto de la urbanización
- c. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo IPRUS
- d. Presentará 2 copias del juego de planos, tamaño INEN A1 o A0, firmado por el propietario o propietarios que consten en el Certificado 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 anteproyecto contendrá lo siguiente:
 - Planos generales georreferenciados que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, ubicación, implantación, linderos, dimensiones, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes.

- El proyecto considerará y propondrá su articulación vial al sector urbano o de expansión urbana. Deberá sujetarse a la trama urbana, trasado vial, entrono inmediato y mediato, con las festaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley.
 - El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y del 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 de lotes; porcentaje de área verde, área comunal, incluir cuadro de áreas, utilizando para ello las escalas necesarias que sean de fácil comprensión (1:100 y 1:50)
 - Planos de perfiles de rasantes de calles
 - De existir ríos, o quebradas, Informe de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos.
 - Cortes del terreno para establecer pendientes.
 - Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del propietario o promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
 - Una copia se devolverá al interesado una vez aprobado el proyecto con el informe respectivo; la otra copia se mantendrá en los archivos Municipales de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. - Pago de Tasas administrativas
 - e. Archivo digital en formato DWG
 - f. Copia simple de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas.
 - g. Certificado de folio Real y de ventas (en caso de existir), emitido por el Registro de la Propiedad y mercantil del cantón Pedro Moncayo, actualizado, libre de hipotecas, prohibiciones o cualquier gravamen que impida la libre transferencia de dominio de la propiedad.
 - h. En caso de personas jurídicas presentará copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
 - i. Copia del carnet municipal del profesional responsable
 - j. Certificado de no adeudar al municipio de el o los propietarios
 - k. Copia del pago del impuesto predial del año en curso
 - l. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica), otorgados por la instancia municipal competente y entidades pertinentes.
 - m. Tasa de revisión de planos.
2. Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, una vez de recibido el informe favorable del anteproyecto, se presentará en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento territorial, sujetándose a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto adjuntando además de los requisitos del anteproyecto los siguientes documentos:
- a. Solicitud en el formulario existente, firmada por el propietario o promotor y arquitecto responsable.
 - b. Memoria descriptiva del proyecto



- Cuadro de áreas
 - densidad estimada de población
 - Cortes transversales de vías propuestas
 - Cortes transversales de quebradas en caso de existir; y,
 - listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones consecutivas de lotes.
 - Planificación de las áreas verdes y comunales.
- c. Informe favorable del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- d. Cuatro copias de planos georreferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, dimensiones, curvas de nivel a escala y área, en formato INEN A1; en las tarjetas constarán la clave catastral, ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escala, fecha, firma y registro del profesional, firmas de el o los propietarios que conste en el certificado de folio real, nombre del proyecto, contenido de la lámina y recuadro para sellos municipales.
- e. Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, cableado subterráneo aprobados por las respectivas empresas que prestan los servicios, planos de instalación contra incendios, aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo.
- f. Cronograma valorado para ejecución de obras para infraestructura.
- g. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura
- h. Garantías por el 120% del costo total de las obras de infraestructura
- i. Certificado del Registro Ambiental emitido por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Pedro Moncayo.
- j. Estudio de suelos (mínimo 4 perforaciones)

En proyectos de urbanización que supongan más de 10.000m² de construcción, más de 30.000m² de habilitación de suelo, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos negativos que el proyecto puede generar y las alternativas de mitigación; el informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando."

Una vez aprobado el proyecto definitivo de Urbanización, se pasará al Concejo Municipal para ser tratada mediante ordenanza, siguiendo los procedimientos establecidos para este caso.

Art. 36.- Sustitúyase el texto del Art. 181 por el siguiente texto:

"Art. 181. Protocolización de la Ordenanza de las urbanizaciones

La Ordenanza aprobada por el Concejo del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, deberá protocolizarse en una Notaría Pública e inscribirse en el Registro



(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec



Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo; el o los propietarios ingresarán a la Dirección de Avalúos y Catastros, para su registro.”

Art. 37.- Elimínese el texto del segundo párrafo del Art. 183 titulado “**Sobre el fraccionamiento**” y sustitúyase por el siguiente texto:

“Sobre el fraccionamiento. “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante la normativa legal vigente.” En caso de Fraccionamiento por herencia o donación hasta el segundo grado de consanguinidad, no se exigirá las obras de infraestructura.

Art. 38.- Elimínese el texto del sexto párrafo del Art. 183 titulado “**Fraccionamiento Urbano**” y sustitúyase por el siguiente texto:

“Fraccionamiento urbano. - Consiste el proceso de división en suelo urbano de un terreno hasta diez lotes con frente a una vía pública más las áreas verdes y vías para contemplar el área verde se lo realizará fuera de las áreas de las vías de acceso, áreas de protección y afectación, mismo que será considerado como lote municipal destinado para áreas verdes y comunitarias.

Todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá proveerse de servicios básicos, y el tipo de calzada será adoquín o asfalto. Se exigirá la presentación del cronograma valorado de las obras a ejecutarse por parte del proyectista en los términos previstos en esta Ordenanza.” En caso de Fraccionamiento por herencia o donación hasta el segundo grado de consanguinidad, no se exigirá las obras de infraestructura.

Art. 39.- Elimínese el texto del Art. 184 y sustitúyase por el siguiente texto:

“Art. 184. Requisitos para subdivisiones

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en los arts. 53-54 de esta Ordenanza.

1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, por parte de los propietarios del predio o su representante legal.
2. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el certificado folio real y el profesional responsable.



3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
4. Certificado de no adeudar a la Municipalidad de el o los propietarios.
5. Copia simple de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad.
6. Certificado de folio real (actualizado) y de ventas de ser el caso, otorgado por el Registro de la Propiedad.
7. Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EP EMASA PM y/o Juntas Administradoras de Agua Potable, EMELNORTE.
8. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
9. Pago de Tasas Administrativas.
10. En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, inscrita en el Registro de la Propiedad.
11. En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia simple de la protocolización de la sentencia inscrita en el Registro de la Propiedad.
12. Seis copias de planos de fraccionamiento o reestructuración parcelaria, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan: - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas. - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional que permita apreciar en detalle el objeto. - Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a fraccionar área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área verde.
13. Archivo digital en DWG.
14. Copia del carnet municipal del profesional responsable."

Art. 40.- Elimínese el texto del Art. 185 y sustitúyase por el siguiente texto:

"Art. 185. Trámite de fraccionamiento

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico en el término máximo de veinte (20) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, Procuraduría Síndica, se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 5 días, en el caso de hipotecas de lotes por el pago de garantías por concepto de obras de infraestructura.

Los proyectos de fraccionamiento de lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidas por los organismos competentes y someterse a la

aprobación previa de estos. El propietario construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.”

Art. 41.- Elimínese el texto del Art. 187 y sustitúyase por el siguiente texto:

“Art. 187. Excepcionalidades en el área mínima en los fraccionamientos urbanos.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona urbana, con un área mínima de 75m² y con una relación mínima de frente y fondo de 1:2, única y exclusivamente cuando cumpla alguna de las siguientes excepcionalidades:

1. En proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI) u otros actores públicos o privados con esta misma finalidad debidamente justificado.
2. En particiones judiciales y extrajudiciales
3. En terrenos esquineros que conforma una “Y”, cumpliendo con los retiros correspondientes
4. Cuando las condiciones físicas no permitan cumplir con el área y frente-fondo mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial (PIT), por una sola vez, en las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando el propietario sea adulto mayor y justifique la propiedad por al menos cinco años
 - b. Partición hereditaria, donación o venta, hasta el segundo grado de consanguinidad
 - c. Posesión del predio por más de 5 años siempre y cuando se encuentre habilitado dicho predio, por el mismo lapso de tiempo. Además, deberá justificarse que la legalización de tierras no ha sido posible debido a que no cumplen con las regulaciones de zonificación
 - d. Por enfermedad catastrófica, terminal o incurable del propietario o propietarios, acreditado por el ministerio de Salud o IESS
 - e. Cuando el propietario del predio sea cabeza de hogar (hombre/mujer) y sea beneficiario de asistencia económica por parte del Estado en razón de su situación extrema de pobreza
 - f. Cuando uno de los miembros del hogar hasta el primer grado de consanguinidad, padezca de una discapacidad mínima del 40%(intelectual) y/o mínima del 60%(física), debidamente acreditada por la autoridad competente
5. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en el PUGS, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una construcción o una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita.”

Art. 42.- Elimínese el artículo 188

Art. 43.- Elimínese el texto del Art. 191 y sustitúyase por el siguiente texto:

“Art. 191. Fraccionamiento agrícola



Se considera fraccionamiento agrícola, a la división de 2 a 10 lotes que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, terrenos que superan el 30% de inclinación y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD. Estos fraccionamientos serán aprobados directamente por el GAD Municipal.”

Art. 44.- En el Art. 192 posterior al “PIT 8” elimínese el tercer y cuarto inciso.

Art. 45.- Agréguese a continuación del Art. 192 el artículo innumerado con el siguiente texto:

“Art... Excepcionalidades en el área mínima en los fraccionamientos agrícolas.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona rural, con un área mínima de 500m² y con una relación de frente y fondo máximo de 1:4, única y exclusivamente cuando cumpla alguna de las siguientes excepcionalidades:

1. En proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI) u otros actores públicos o privados con esta misma finalidad debidamente justificado.
2. En particiones judiciales y extrajudiciales
3. En terrenos esquineros que conforma una “Y”, cumpliendo con los retiros correspondientes
4. Cuando las condiciones físicas no permitan cumplir con el área y frente-fondo mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial (PIT), por una sola vez, en las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando el propietario sea adulto mayor y justifique la propiedad por al menos cinco años
 - b. Partición hereditaria, donación o venta, hasta el segundo grado de consanguinidad
 - c. Posesión del predio por más de 5 años siempre y cuando se encuentre habilitado dicho predio, por el mismo lapso de tiempo. Además, deberá justificarse que la legalización de tierras no ha sido posible debido a que no cumplen con las regulaciones de zonificación
 - d. Por enfermedad catastrófica, terminal o incurable del propietario o propietarios, acreditado por el ministerio de Salud o IESS
 - e. Cuando el propietario del predio sea cabeza de hogar (hombre/mujer) y sea beneficiario de asistencia económica por parte del Estado en razón de su situación extrema de pobreza
 - f. Cuando uno de los miembros del hogar hasta el primer grado de consanguinidad, padezca de una discapacidad mínima del 40%(intelectual) y/o mínima del 60%(física), debidamente acreditada por la autoridad competente
5. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en el PUGS, siempre y cuando

ya se haya realizado al menos una construcción o una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita.”

Art. 46.- Agréguese a continuación del Art. 193 el artículo innumerado con el siguiente texto:

“Art... Suelo agrícola - habitacional.

El suelo agrícola habitacional es aquel destinado a desarrollar o consolidar zonas periurbanas en suelos rurales de baja densidad habitacional en las áreas de características agrícolas a través de la implementación de infraestructuras comunitarias, de servicios básicos, de equipamientos, etc. en el mediano y largo plazo.

Estos sectores con uso agrícola habitacional se encuentran ubicados en suelo rural, en sectores donde el suelo ha sido fraccionado en predios menores a 500 m², con viviendas proyectas o construidas, con factibilidad de servicios básicos, con desarrollo de actividades agrícolas de subsistencia, pecuarias y pesca de autoconsumo o consumo local familiar.

En usos de suelo agrícola habitacional se abre la necesaria compatibilidad de actividades de la agricultura en pequeña escala con la vivienda de interés social, vivienda de descanso – residencial – recreativa, con comercios y servicios de escala barrial y sectorial, así como industrias de bajo y mediano impacto.

Vocación predominante. - Estas zonas periurbanas, son una mixtura entre actividades agrícolas - pecuarias y el uso residencial de baja densidad.

Tabla. Resumen de la categoría Agrícola – Habitacional.

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	APLICACIONES
Suelo en proceso de consolidación como barrios, comunas, edificaciones aisladas, divisiones de predios, definidas como zonas periurbanas.	AH	Agrícola - Habitacional	Vivienda aglomerada con una densidad máxima de 50 hab./ha, exceptuando situaciones de viviendas de interés social impulsados por el MIDUVI o por una Institución Pública o desde el sector privado

Características:

El uso Agrícola - Habitacional (AH) contiene las siguientes características:

1. Ubicación en zonas rurales, algunas de ellas de expansión urbana.
2. Baja densidad de población residente.
3. Lotes con frente a vías locales y con poca conectividad a vías colectoras.



4. Baja presencia de actividades comerciales y casi nulas las actividades e infraestructura de servicios.
5. Infraestructuras de servicios básicos, de equipamientos comunitarios en proceso de consolidación en el mediano y largo plazo.
6. En el uso Agrícola - Habitacional, en suelo rural, se permite vivienda (uso Habitacional con asignaciones de zonificación específicas de baja densidad) así como comercios y servicios de nivel barrial y formas de agro producción y pecuarias.
7. Presencia de actividades industriales de bajo y mediano impacto.
8. Pueden contar con agua de riego para usos agrícolas familiares de subsistencia.
9. Los sectores con uso agrícola Habitacional en suelo rural, son áreas con lotes de superficies superiores a 500 m², con baja densidad poblacional.
10. En el caso de fraccionamiento de más de 10 lotes en las zonas periurbanas, el propietario deberá dotar de obras de infraestructura de servicio básico y vías, las mismas que deberán ser mínimo empedradas; así también la entrega del 15% de áreas verdes.
11. En la subdivisión de los lotes de un fraccionamiento inicial que sumados sobrepasen los 10 lotes, el propietario, proyectista o promotor deberá dotar de las obras de infraestructura básica, vías y área verde, de acuerdo a lo establecido en esta normativa.

Art. 47.- Elimínese el primer inciso y numerales del 1) al 9) del texto del Art. 194 y sustitúyase por el siguiente texto:

"Art. 194. Requisitos para la aprobación de planos y permiso de construcción

Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa
2. Formulario de aprobación de planos y permiso de construcción, suscrita por el propietario o su representante.
3. Informe Predial de Regulación del Uso Suelo (IPRUS).
4. Cuatro copias de planos arquitectónicos de la edificación y de instalaciones, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50), con tarjeta de identificación conteniendo la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del propietario o promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
5. Para terrenos con pendientes positivas o negativas, deben presentar el levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.
6. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, adjuntar cuatro copias adicionales de los planos.
7. Cuadro de áreas ver anexo 1 del formulario.
8. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
9. Pago de tasas administrativas.
10. Escritura del inmueble y Registro de la Propiedad.
11. Certificado folio real actualizado.
12. Certificado de no adeudar a la Municipalidad por cada uno de los propietarios.

13. Formulario de revisión de planos para edificación firmado por el profesional responsable.
14. Formulario del INEC mismo que deberá ser llenado correctamente con los datos del proyecto y firmado por el proyectista.
15. Archivo digital (la implantación debe ser georreferenciada según UTM-WGS-84)
16. Licenciamiento ambiental de ser el caso.
17. Copia del carnet municipal del profesional responsable.
18. Cada trabajo de construcción para la cual se requiere autorización municipal a partir de los 81m2, debe efectuarse mediante supervisión técnica de un profesional de la rama, en calidad de director de obra o constructor debidamente registrado en el municipio, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos."

Art. 48.- Inclúyase en el último párrafo del Art. 194 a continuación de la frase "entregará en formato digital" por "entregará en formato físico y digital."

Art. 49.- Elimínese el texto del artículo 199 y sustitúyase por lo siguiente:

"Art. 199. Modificaciones y actualización a los planos aprobados.

Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
2. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
4. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
5. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
6. Copia simple de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
8. En edificaciones declaradas en Propiedad Horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
9. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
10. Plan de emergencia e Informe favorable por parte del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
11. Comprobante de pago de las tasas Administrativas.
12. Archivo digital en DWG.

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 esta Ordenanza.

Cundo se realicen cambios menores al 10% del proyecto aprobado (puertas, ventanas, paredes que no afecten la estructura, entre otros), no se requerirá actualización de la aprobación de planos y permiso de construcción."

Art. 50.- Sustitúyase el primer inciso del Art. 201 por el siguiente texto:

"Art. 201. Plazo para la emisión de la aprobación de planos y permiso de construcción
La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de veinte (20) días laborables, plazo que se contabilizará a partir de la entrega del expediente completo y/o con las modificaciones en caso de haberlas."

Art. 51.- Elimínese el texto del Art. 206 y sustitúyase por el siguiente texto:

"Art. 206. Del permiso de habitabilidad y devolución del fondo de garantía

La devolución del fondo de garantía será emitida mediante informe de habitabilidad por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Se entregará una copia al propietario y otra copia a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros para registrar la edificación en el Catastro Municipal y dará de baja el título emitido por concepto de recargo e impuesto al solar no edificado.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa la remisión del permiso de habitabilidad por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial a la Dirección Financiera.

Para asegurar que la obra sea ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GAD Municipal de Pedro Moncayo como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de la garantía que equivale al 1% del valor de la obra, se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme los costos unitarios adoptados y utilizados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 52.- Elimínese el texto del Art. 207 y sustitúyase por el siguiente texto:

Art.207.- Requisitos para el permiso de habitabilidad y la devolución del fondo de la garantía

Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción (permiso de habitabilidad), inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Director de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Copia de planos aprobados
3. Copia del Informe de aprobación de planos aprobados
4. Copia del permiso de construcción
5. Original y copia del comprobante de pago de fondo de garantía
6. Certificado de no adeudar al municipio, actualizado.
7. Comprobante de pago de la tasa de inspección en recaudación
8. Las construcciones deberán estar habitables; es decir, tener habilitados los servicios de agua potable y electricidad y mínimo puertas exteriores.

Art. 53.- Agréguese a continuación del literal a) del Art. 268 el siguiente cuadro:

Tipos de vías locales:

TIPO DE VIA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VIA TOTAL	LONGITUD DE VIA	PARTERRE
A	2	4	2	12	201m o más	-
B	2	3.50	1.50	10	101m-200m	-
C	2	3	1.50	9	Hasta 100m	-
D	1	3	1.50	8	Hasta 80m	-

Art. 54.- Elimínese el cuadro del literal b) del art. 268 y sustitúyase por el siguiente:

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	Depende del tipo de vía local
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas	2,50 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 1,50 m.



NOTA: Las normas referidas (a excepción del ancho de carriles y aceras) a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.

Art. 55.- Agréguese a continuación del literal b) del Art. 269 el siguiente texto y cuadro:

“c) En caso de fraccionamientos en donde no se pueda proyectar una vía de acceso con todas sus características y condiciones mínimas de diseño, ya sea que por su entorno topográfico no permita su prolongación y/o que por la existencia de construcciones no se pueda ampliar; se establecerán pasajes peatonales con las siguientes características:

TIPO DE PASAJE	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VIA TOTAL	LONGITUD DE VIA	PARTERRE
A	-	-	-	6	70m	-
B	-	-	-	4	40m	-

Art. 56.- Elimínese los literales a), b) y e) del Art. 280 y sustitúyase con el siguiente texto:

a) “Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1,50 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida para banda de equipamiento (mínimo 0,60 metros).

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros en conjuntos habitacionales cerrados y construidos bajo el régimen de Propiedad Horizontal, y 1,50 metros en fraccionamientos o urbanizaciones.

b) Ancho de carril: El ancho mínimo de carril de circulación vehicular será de 3,00 m, su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

- e) Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.”

Art. 57.- Elimínese la tabla del Art. 280 titulada “ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VIAS” y sustitúyase con la siguiente:

“ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

Tipo de Vías	N.º Carriles Por sentido	Ancho Carril (m.)	Carril Estac. (m.)	Parterre (m.)	Espaldón (m.)	Ancho Aceras (m.)
Expresas	3	3.65	No	6	2,50	No
Arteriales Principales	3	3.65	No	6	1,80 sin aceras	Opcional 4,00
Arteriales Secundarias	2	3.65	Opcional	2,20/2,40	Opcional 4	4,00
Colectoras	2	3.50-3.65	2.00-2.40	3		2.00-2.50
Locales	1	3.00	2.00-2.40	No		1.50

Art. 58.- Elimínese la tabla del Art. 287 titulada “ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL” y sustitúyase con la siguiente

Sustitúyase la tabla del Art. 287 con la siguiente:

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicio	Tipo	Área de Protección
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Especial	Desde el eje 20 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Especial	Desde el eje 8 m
Línea de alta tensión binacional	Especial	Desde el eje 15 m
Acueductos	Especial	Desde el eje 10 m
Canal e aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas CONELEC)	Especial	Desde el eje 10 m
Canal de riego	Especial	Desde el borde 10,00 m más 5m de retiro



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO

Moderno, Turístico y Productivo
ALCALDÍA 2019 - 2023

OCP *	Especial	Desde el eje 15 m
Quebradas	Especial	Lo que se determine en el informe de Borde Superior de Quebrada.
Acequias	Especial	2,00m del borde
Ríos	Especial	30,00m del borde

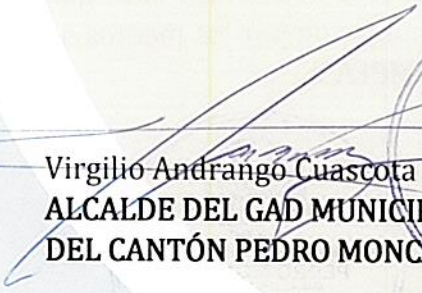
Art. 59.- Elimínese el anexo 1 del artículo 677 titulado “Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial –PDYOT 2021-2023” y, sustitúyase por el Anexo 1 titulado: “Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT 2021-2023- Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.”

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Las disposiciones reformativas serán aplicables a partir de aprobación de la presente Ordenanza. Los procesos iniciados con antelación concluirán bajo las disposiciones vigentes al momento de ocurridos los hechos sobre los cuales versen.

Dado en el cantón Pedro Moncayo, a los 31 días del mes de enero de 2022.


Virgilio Andrango Cuascota
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO




Ab. Mirian Caiza Cuzco
SECRETARIA GENERAL (S)



(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

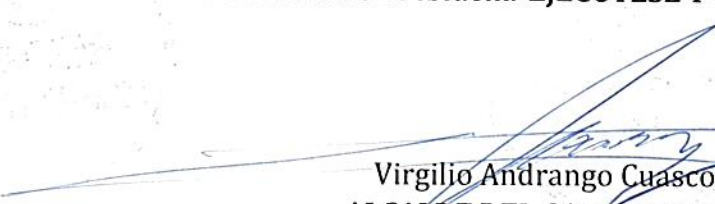
Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General (S) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión ordinaria del 27 de enero de 2022 y en sesión extraordinaria del 31 de enero de 2022.


Ab. Mirian Caiza Cuzco
SECRETARIA GENERAL (S)



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, al primer día del mes de febrero de dos mil veinte y dos.- 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**





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO

Moderno, Turístico y Productivo
ALCALDÍA 2019 - 2023

Proveyó y firmó la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, al primer día del mes de febrero del dos mil veinte y dos.- Lo certifico.

Ab. Mirian Caiza Cuzco
**SECRETARIA GENERAL (S) DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec



Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

