



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año III - Nº 987**

**Quito, viernes 28 de  
junio de 2019**

**Valor: US\$ 3,75 + IVA**

### SUMARIO:

Págs.

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Cevallos:** Sustitutiva que regula la determinación de las contribuciones especiales de mejoras ..... 2
- **Cantón Quevedo:** Para la prevención y erradicación progresiva del trabajo infantil en todas sus formas..... 18
- **Cantón Olmedo:** Sustitutiva que reglamenta el ejercicio de la potestad coactiva ..... 38
- **Cantón Yacuambi:** Sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las zonas urbanas ..... 69

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2561 - 2555

Sucursal Guayaquil:  
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,  
piso 6, Edificio Banco Pichincha.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

102 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON YACUAMBI**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, en conformidad al **Art. 238** de la Constitución del Ecuador, los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y en tanto que el **Art. 240** reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones el ejercicio de facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales por lo que los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de aplicación general y obligatoria dentro de sus jurisdicciones.

**Que**, el **Art. 264** de la Constitución del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal con miras a regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

**Que**, el **Art. 54, literal o)** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los gobiernos municipales la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

**Que**, el **Art. 54 literal c)** Prescribe como función de los gobiernos municipales, 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;

**Que**, es deber de las municipalidades promover, estimular y controlar el desarrollo armónico del Cantón y el crecimiento urbanístico de la jurisdicción cantonal;

**Que**, el **Art.- 57, literal w)** del Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Expedir ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

**Que**, el **Art. 240** de la Constitución del Ecuador, en armonía con los **Arts. 7 y 57 literal a)** del COOTAD, atribuye al Concejo Municipal la facultad normativa en las materias de su competencia municipal mediante la expedición de ordenanzas, en éste mérito.

**EXPIDE:****LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE URBANISMO,  
CONSTRUCCIONES Y ORNATO DE LAS ZONAS URBANAS DEL  
CANTÓN YACUAMBI****TÍTULO I****ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA****CAPÍTULO I****CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 1.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas que regirán la aprobación, regulación y el control de proyectos constructivos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las edificaciones en el cantón Yacuambi, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Regulará además las normas de ornato y embellecimiento que deban observar los habitantes de las áreas urbanas del cantón.

**Art. 2.-** Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, urbanización, subdivisión o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, y su zona de influencia; centros urbanos parroquiales; áreas de expansión urbana, y otras determinadas por la Junta de construcciones y ornato del GAD Municipal de Yacuambi se sujetarán a las disposiciones previstas en esta Ordenanza.

**Art. 3.-** En ejercicio de la competencia constitucional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, formulará su plan de ordenamiento territorial, y mantendrá permanentemente actualizado.

Con los gobiernos parroquiales rurales, coordinará el diseño de programas y la planificación del desarrollo en sus respectivas jurisdicciones.

**Art. 4.-** Toda persona podrá denunciar ante el Alcalde, Director de Planificación y/o Inspector de Control Municipal. Las obras que se realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza; recibida la denuncia, ésta será trasladada al inspector de control municipal, para que juzgue al infractor siguiendo el procedimiento establecido en la ley y esta ordenanza.

**Art. 5.-** Mediante ordenanza se delimitó el perímetro urbano de la ciudad, los centros urbano-parroquiales y las áreas de expansión urbana, en los cuales deben aplicarse las disposiciones de este cuerpo normativo y lo que contempla el Plan Regulador de Desarrollo Urbano establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 6.** La presente ordenanza tiene aplicación en el área urbana de la cabecera cantonal 28 de Mayo y las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales de Tutupali y La Paz.

**Art.7.-** El Concejo Municipal, el Alcalde o Alcaldesa, la Junta de Ornato, El Departamento de Planificación Institucional y Desarrollo Territorial y el inspector de control municipal serán los encargados de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza, en el ámbito de sus competencias y facultades.

## CAPÍTULO II ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

**Art. 8.-** Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- a. La Junta de ornato;
- b. El Departamento de Planificación Institucional y Desarrollo Territorial
- c. El inspector de control municipal

### SECCIÓN I LA JUNTA DE ORNATO

**Art. 9.-** La Junta de Ornato es una instancia municipal, encargada de la aplicación de la presente ordenanza. Se integra por los siguientes miembros:

- a. El Director de Planificación, quien la presidirá;
- b. El Concejal o Concejala que preside la Comisión de Planificación y Presupuesto;
- c. El Director de Obras Públicas;
- d. El Inspector de Control Municipal; y,
- e. El Asistente (a) de Planificación, quien cumplirá la función de secretario (a)

**Art. 10.-** La Junta de Ornato se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Director de Planificación, y a falta de éste por el Director de Obras Públicas.

**Art. 11.-** Son deberes y atribuciones de la Junta de Ornato, las siguientes:

- a. Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza.
- b. Aprobar los proyectos de diseño, estudio y construcción tanto de urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos residenciales o habitacionales que cuenten con los servicios básicos y lo que contemple la presente ordenanza.
- c. Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan Regulador de Desarrollo Urbano.
- d. Resolver en segunda instancia las apelaciones de las Resoluciones del Inspector de Control Municipal.
- e. Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f. En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño o destrucción, o no contribuye al embellecimiento

- urbano, la Junta de Ornato, comunicará el particular al Inspector de Control Municipal, para que proceda a levantar el expediente administrativo cumpliendo con el debido proceso, y resolverá lo que fuere del caso, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- g. Aprobar la demolición de construcciones obsoletas que amenacen ruina y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permisos de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; a costo del infractor.
  - h. Las demás previstas en la ley, y esta ordenanza, o que le sean dispuestas.
  - i. Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza.

**Art. 12.-** La Junta de Ornato podrá emitir informes técnicos para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico, histórico, paisajístico y urbanístico, no contemplados en la presente ordenanza, el cual será puesto a consideración del concejo municipal para su respectiva resolución.

**Art. 13.-** La Junta de Ornato llevará y conservará los planos, libros de Actas y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad del secretario/a.

**Art. 14.-** El presidente de la Junta de ornato, comunicará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y certificará o sellará los planos aprobados.

## SECCIÓN II DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

**Art. 15.-** El Departamento de Planificación, estará a cargo de un profesional y contará para el cumplimiento de sus funciones con un equipo técnico. Además de las funciones determinadas en el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, tendrá las siguientes:

- a) Dirigir y coordinar la formulación del Plan Estratégico Institucional y Plan Operativo Anual (POA) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi;
- b) Participar con la SENPLADES en la elaboración de la base Nacional de datos económicos y sociales en el sector de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi;
- c) Planificar y coordinar con el subproceso de Medio Ambiente, la conservación y aprovechamiento del entorno natural;
- d) Mantener actualizado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Yacuambi;
- e) Coordinar, formular, implementar la planificación rural con los directivos de las comunidades insertas dentro del cantón;

- f) Elaborar presupuestos en el área que le corresponde;
- g) Emitir los informes previos para conocimiento y aprobación de la Junta de ornato como los relativos a urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, cambio de uso y características de ocupación de suelo; entre otros que le sean dispuestos;
- h) Otorgar los certificados de líneas de fábrica;
- i) Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previa al inicio de la construcción.
- j) Conocer y resolver los pedidos de declaratoria de propiedad horizontal
- k) Coordinar la inspección de construcciones;
- l) Emitir los permisos de construcción;
- m) Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;
- n) Evaluar, formular y presentar reformas, tal como lo dispone el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 43 y 50 y evaluará la idoneidad de las normas de esta ordenanza, en función de las nuevas necesidades que propone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como también la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y propondrá al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, a través de las instancias correspondientes, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien modificaciones en relación con la estructura, la administración del territorio; la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y utilización del suelo.
- o) Las demás que señalen las ordenanzas y reglamentos.

**Art. 16.-** El Inspector de Control Municipal, es un servidor público que tendrá a su cargo el Juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo del Policía Municipal en el Juzgamiento que deba hacer, se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el procedimiento previsto en la ley y ésta Ordenanza.

**Art. 17.-** Son atribuciones del Inspector de Control Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional; las siguientes:

- a. Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;
- b. Hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras.
- c. Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;
- d. Disponer la suspensión o paralización de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permiso de construcción, en todo o en parte o que presenten alteraciones;
- e. Disponer a costo del propietario o infractor, un recargo del 50% del S.B.U. El desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas; sin el

- permiso respectivo.
- f. Cumplir y ejecutar las resoluciones que emita la Junta de Ornato respecto a la demolición de construcciones obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos; así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal.
  - g. Emitir el certificado de ocupación de vía pública
  - h. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.

### SECCIÓN III

#### REQUISITOS PARA CERTIFICADOS DE AFECTACION Y LINEAS DE FÁBRICA, PARA ADJUDICACIONES Y COMPRAVENTA

##### **Art. 18.-Para adjudicación en la parte urbana.**

Son los siguientes:

- 1) Solicitud de certificado de afectación y líneas de fábrica dirigida al departamento de Planificación (formulario que se lo adquiere en Recaudación).
- 2) Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- 3) Copia simple del documento de compraventa notariada
- 4) Copias simples del certificado del registro de la propiedad. (en caso de existir)
- 5) Comprobante de pago por línea de fábrica o certificado de afectación.
- 6) Certificado de no adeudar al municipio.
- 7) Cinco copias de planos del predio georreferenciado, proyección cartográfica en coordenadas geográficas o WGS84, debidamente legalizado por un profesional, en donde se incluirá linderos, calles y dimensiones exactas. y más especificaciones técnicas que contempla la presente ordenanza.

##### **Art. 19.- Para compraventa en la parte urbana.**

Son los siguientes:

- 1) Solicitud de certificado de afectación y líneas de fábrica dirigida al departamento de Planificación (formulario que se lo adquiere en Recaudación).
- 2) Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación del vendedor y comprador.
- 3) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad.
- 4) Cinco copias de planos del predio motivo de la compraventa georreferenciado, proyección cartográfica en coordenadas geográficas o WGS84, debidamente legalizado por un profesional afín, y firmado por el vendedor; en donde se incluirá linderos, calles y dimensiones exactas y más especificaciones técnicas que contempla la presente ordenanza.
- 5) Certificado de no adeudar al municipio del comprador y el vendedor.
- 6) Certificado de gravámenes actualizado del registrador de la propiedad.

### CAPITULO III APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

#### SECCIÓN I REQUISITOS PARA CERTIFICADO DE AFECTACION Y LINEA DE FÁBRICA

**Art. 20.-** Los requisitos para afectación y línea de fábrica, son los siguientes:

- a) Solicitud de certificado de afectación y líneas de fábrica dirigida al departamento de Planificación (formulario que se lo adquiere en Recaudación).
- b) Copia de la cédula del propietario y certificado de votación actualizado;
- c) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de no adeudar al municipio del propietario del inmueble; y,
- e) Certificado de gravámenes actualizado del registrador de la propiedad.

**Art. 21.-** En el certificado de afectación y línea de fábrica se hará constar la información relevante del sector como retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas mínimas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías: y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.

El certificado de afectación y línea de fábrica tendrá un plazo de validez de un año, transcurrido el cual sin hacer uso de este caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

Además, para todo certificado de afectación se adjuntará un documento simple, firmado por los linderantes de no tener litigio - para los trámites de permiso de construcción, compraventa y adjudicación; en casos en que los linderos no se encuentren legalmente linderados.

#### SECCIÓN II REQUISITOS PARA APROBACION DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA

**Art. 22.-** Los requisitos para aprobación de planos y permiso de construcción de vivienda, son los siguientes:

1. Solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto dirigido al Director de planificación (especie valorada se la adquiere en recaudación).
2. Copias de cédula y votación del propietario; el proyectista presentará copia de registro del SENESCYT.
3. Cinco copias de planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza debidamente legalizados por el proyectista respaldados por un archivo magnético.
4. La construcción de hasta 2 pisos a partir del nivel de acera, solo se requiere diseño arquitectónico, cuando la construcción proyectada sea más de 2 pisos se

- requiere diseño estructural (estudios de suelo).
5. Certificado de afectación y línea de fábrica. (adquiere en la unidad de topografía).
  6. Certificado de ocupación de vía pública (obtiene en Inspectoría de Control Municipal)
  7. Permiso del cuerpo de bomberos.
  8. Formulario del INEC.
  9. El propietario no podrá iniciar la construcción, sin contar con la colocación de puntos por parte de la dirección de planificación.

**Art. 23.-** El solicitante cancelará para la aprobación de planos y permiso de construcción el 2 por mil por m2 de construcción, La base será de acuerdo con el tipo de materiales como:

Madera.....	\$ USD. 100.00 por m2
Mixto.....	\$ USD. 150.00 por m2
Hormigón.....	\$ USD. 200.00 por m2

**Art. 24.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. En caso de su inobservancia se aplicará una multa del 1% del costo de la obra a ejecutarse en contravención a los permisos, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo, y su cobro se efectivizará por la vía coactiva, tomando en cuenta la tabla del Art.- 23.

**Art. 25.-** El permiso de construcción, tendrá la duración de tres años calendario, al término de éste caducará, y su actualización tendrá un costo del 50% de acuerdo con la tabla del art. 23 de esta ordenanza.

**Art. 26.-** El director de planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de 5 días laborables a partir de la fecha de recepción.

**Art. 27.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y se devolverá la solicitud y más documentos al solicitante, para su rectificación o complementación.

**Art. 28.-** El plano de una edificación, remodelación, ampliación, deberá contener los siguientes requerimientos técnicos:

- a. Emplazamiento.
- b. Planos arquitectónicos (plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos)
- c. Planos estructurales (de ser el caso)
- d. Simbología. (eléctrico, Hidrosanitario)
- e. Sistema constructivo a utilizar (porcentajes de materiales a emplearse)
- f. Cuadro de áreas en m2 donde constará las áreas del lote, de cada una de las plantas, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de jardines, estacionamiento, cubre grada, índice de

habitabilidad y más datos que se pueda aportar para este ítem;

**Art. 29.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga el Departamento de Planificación, así como las acotaciones.

**Art. 30.-** Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

- a. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima 1:500.
- b. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto en escala máxima 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.
- d. En caso de remodelación o ampliación se deberán presentar los planos del estado actual.
- e. Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita tener una amplia visibilidad.

**Art. 31.-** Los criterios para la elaboración de los levantamientos planimétricos serán de conformidad a las dimensiones determinadas en las escrituras y certificados actualizados.

**Art. 32.- Aprobación.-** El único organismo que apruebe los levantamientos planimétricos, las líneas de fábrica y los planos arquitectónicos será el departamento de planificación.

**Art. 33.-** Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos con las proporciones arquitectónicas del diseño y que guarden relación con el entorno.

**Art. 34.-** Deben presentar dos cortes longitudinal y transversal que serán realizados en las partes que el proyectista crea más conveniente. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas a escala 1:50.

**Art. 35.-** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

**Art. 36.-** La construcción de rampas de acceso vehicular y peatonal deben estar autorizadas por el departamento de Planificación y debe cumplir las condiciones técnicas:

**Art. 37.-** Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

- a. Nombre del proyecto
- b. Nombre y firma del propietario;
- c. Nombre y firma del profesional afín;
- d. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e. Espacio para sellos municipales de 10x10 cm (mínimo).

**Art. 38.- Multa por construcciones clandestinas.** - Se cobrará diez dólares por cada metro cuadrado de construcción ejecutada clandestinamente.

**Art. 39.** En el caso que la vivienda afecte el espacio público se procederá a la demolición de la misma, a cargo del propietario.

**Art. 40.-** El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción (más de dos pisos) debe comunicar al Director de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de los trabajos;
- b. Terminación de los trabajos;
- c. De ser necesarios cambios que superen el 5% del área de construcción deberá presentar los planos respectivos para su aprobación; y,
- d. Es obligación del profesional que firma la Dirección Técnica de la obra, colocar el respectivo rótulo alusivo a la obra, durante el tiempo que dure la misma.

**Art. 41.-** En toda construcción habitacional, deportiva, comercial o de uso público se construirá sistemas de accesibilidad para personas y grupos de atención prioritarias (normativas del CONADIS) y se evitará la construcción de barreras arquitectónicas.

### SECCION III CASOS ESPECIALES

**Art. 42. Adjudicación.** – Si el predio ha pagado impuestos por más de 5 años, podrá adjudicar con las siguientes medidas.

6m- de frente  
80 m2. Mínimo

*Esto no aplica en nuevas adjudicaciones, subdivisiones o urbanizaciones*

**Art. 43. Construcción.** – Los lotes que contengan escrituras podrán construir siempre y cuando tengan un mínimo los 80 m2 y 6 metros de frente.

En caso que el predio sea menor a las medidas mencionadas, el propietario deberá realizar en su proyecto arquitectónico soluciones técnicamente habitables.

#### SECCION IV DE LA REVALIDACIÓN DE PLANOS

**Art. 44.-** En el caso de no iniciar los trabajos dentro de tres años plazo desde la fecha de aprobación, deberá solicitar la revalidación correspondiente, previa al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Departamento de Planificación, para el caso de edificaciones, urbanizaciones, subdivisiones (urbanas), propiedades horizontales y conjuntos habitacionales,
- b. Certificado de línea de fábrica y afectación actualizada.
- c. Copia de los planos aprobados,
- d. Copia del permiso de construcción de la obra a revalidarse;
- e. Copia de las escrituras, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes actualizado.
- g. Permiso de Construcción

**Art. 45.-** Toda modificación durante el proceso de construcción que supere el 5% y no exceda el 10% del área de construcción según los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso, que será de cinco (5.00) dólares por cada m2 incrementado, sin que esto amerite que se le entregue un nuevo permiso de construcción.

**Art. 46.-** De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

#### SECCIÓN V CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS Y NORMAS AMBIENTALES

**Art. 47.-** Toda edificación y especialmente aquellas que tengan mayor influencia de público, tales como las que alberguen comercios, locales de espectáculos públicos y de equipamiento urbano, deberán cumplir con las normas técnicas específicas del Código de Arquitectura, normas de seguridad establecidas en la Ley de Defensa contra Incendios, leyes y ordenanzas conexas vigentes y en los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

En los casos en que la construcción albergue a más de veinticinco personas, tenga más de dos pisos de altura o en proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidentes en el ámbito urbano, se adjuntará el estudio de impacto ambiental, sobre las soluciones técnicas para evitar contaminaciones por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos y vibración.

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor a 50 kilovatios, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Toda construcción de 5 pisos en adelante se requerirá la instalación de un ascensor y no deberá tener barreras arquitectónicas que impiden el libre tránsito de personas con capacidades especiales.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el GAD Municipal de Yacuambi y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

#### SECCIÓN VI PERMISOS DE OBRAS MENORES

**Art. 48.-** El Director de Planificación, podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, cubiertas, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte frontal ni estructural de la edificación, así como medias aguas que se ubicarán al fondo del lote y no podrán superar los 36 m<sup>2</sup> de construcción.

Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

1. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación, adjuntando: El croquis, diseño y características de la construcción, firmado por el propietario.
2. Certificado de línea de fábrica y no afectación.

**Art. 49.-** De Acuerdo al tipo de cerramiento se pagará la tasa de permiso observando el cuadro siguiente:

4 % del SBU	Piedra vista - Malla
8 % del SBU	Mampostería y verja (general)

**Art. 50.-** De acuerdo al tipo de proyecto se pagará la tasa de permiso observando el cuadro siguiente:

4 % del SBU	Madera – Malla
6 % del SBU	Cubiertas
8 % del SBU	Mampostería – Hormigón

**Art. 51.-** El Director de Planificación, será quien conceda el permiso para la obra menor, que le corresponde calcular. El término para la entrega del permiso de obra menor será de dos días.

### **SECCION VII DE LAS SANCIONES**

**Art. 52.-** La junta de ornato, está facultada cuando fuere necesario para ordenar o efectuarse la demolición o reparación de aquellos edificios o construcciones que por su estado constituyan un inminente peligro de integridad física de sus moradores y transeúntes.

Para el efecto el Inspector de Control Municipal notificará a los propietarios con un plazo hasta sesenta días, dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido este tiempo y de no haberse acatado lo dispuesto previo informe de la Junta de Ornato, procederá a resolver la demolición o reparación por cuenta del dueño del inmueble, quien cancelará por los trabajos de demolición el valor de las horas de trabajo de la maquinaria que se utilice y por los de reparación el costo de los materiales y la mano de obra que se empleen.

El cobro de los trabajos realizados por el GAD Municipal, por los conceptos contemplados en el inciso anterior, podrá hacerse por la vía coactiva si fuere necesario.

### **SECCION VIII PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO – SANCIONADOR**

**Art. 53.-** Todo edificio que se construya o repare en alguna forma, necesariamente tendrá que ser pintado en todo su frente o frentes, pero fuera de estos casos, las viviendas deberán ser pintadas de manera anual (previa notificación municipal) hasta el mes de diciembre, caso contrario se cobrará a su propietario una multa del 5% del SBU, además de que deberá pintarlas.

Los propietarios que tengan lotes céntricos sin cerramiento están obligados a construir dicho cerramiento; en caso contrario se aplicará una multa del 20% del SBU; y tanto los lotes céntricos como periféricos están obligados a desbrozarlos anualmente, caso contrario, el GAD Municipal efectuará dicho trabajo, el mismo que cobrará acorde a la planilla de trabajo realizado con un recargo del 10% del SBU.

### **CAPITULO IV URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES**

**Art. 54.-** Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano en más

de diez lotes, a la cual el urbanizador le dotará de la infraestructura básica a fin de ser apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

**Art. 55.-** En caso de subdivisiones y urbanizaciones, se aplicará las disposiciones legales pertinentes.

Para la autorización de subdivisión de un lote debe contar con todos los servicios básicos (agua, luz y alcantarillado).

**Art. 56.-** Trazado y características de los lotes en el área urbana. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular de las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, y sus dimensiones serán así:

Superficie mínima (m2)	Frete Mínimo (m)
Residencial: 100.00	8.00
Comercial: 150.00	10.00
Industrial: 600.00	20,00

No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta por ciento, salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos y de acuerdo al Plan regulador de desarrollo urbano.

**Art. 57.-** Para la aprobación de los planos de las subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones urbanos cumplirá con los siguientes pasos:

- El propietario del terreno solicitará al Alcalde, solicitando la subdivisión a realizarse acompañado con dos planos: uno con el plano del área total del terreno incluido el área a desmembrarse y el otro solo del área a desmembrarse.
- El ejecutivo autoriza al departamento de Planificación, para que eleve un informe técnico. El mismo que será sometido a análisis y aprobación de la junta de ornato. Si son fraccionamientos y subdivisiones, pasaran al ejecutivo para su respectiva resolución, y si fuera urbanizaciones, se remite al concejo municipal para su análisis y aprobación.
- Las subdivisiones de terrenos en áreas urbanas deben estar en concordancia al Plan de Regulación Urbana y el COOTAD.

**Art. 58.- Requisitos para la aprobación del proyecto de urbanización.** - Los proyectos de urbanización serán autorizados con los siguientes requisitos:

- Solicitud en especie valorada dirigido al alcalde
- Certificado de línea de fábrica y afectación
- Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del propietario y proyectista
- Copia de la tasa de pago por aprobación de plano. (1,5xmil)
- 5 juegos de planos de la urbanización en físico y digital georeferenciado en base a las coordenadas UTMWG58 ubicado por la IGM, en el que se detallará: división de lotes, calles, aceras, muros y bordillos y áreas comunales, cortes con

detalle de conformación de las vías, infraestructura sanitaria, eléctrica y agua potable.

- f) Si es persona jurídica, el nombramiento del representante legal y copia de constitución de la misma.
- g) Proyecto horizontal o vertical de las vías o calles.

**Art. 59.-** El urbanizador particular transferirá a favor del GAD Municipal de Yacuambi el dominio de los inmuebles destinados para áreas verdes y comunales de la urbanización. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido.

**Art. 60.-** Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e instalaciones telefónicas, constituirán propiedad municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras.

Los planos y todos los datos consignados en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en la respectiva ordenanza de urbanización.

**Art. 61.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a éstos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, de zonas arqueológicas y zonas de riesgos y zonas de protección natural y ecológica.

**Art. 62.- Aprobación del proyecto de urbanización.** - Recibida la documentación, será remitida al Director de Planificación, para que presente su informe técnico y pase en el término máximo de 20 días a conocimiento de la Junta de Ornato para que emita su resolución. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes, y vuelva a ser tratado por el pleno de la Junta de Ornato.

**Art. 63.-** El concejo municipal, previo informe técnico favorable del Departamento de Planificación, acta de aprobación de la junta de ornato y el pago de la tasa correspondiente al 1.5 por mil (1.5x1000) del avalúo catastral, aprobará el proyecto de urbanización.

**Art. 64.- Protocolización e Inscripción de urbanizaciones autorizadas.** - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones o lotizaciones se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Yacuambi. Las transferencias de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del Gobierno Municipal se lo realizarán bajo escritura pública. Dichas áreas no podrán

enajenarse.

La protocolización constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación al Departamento de Planificación.

### SECCION I PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES

**Art. 65.-** El Permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director de Planificación, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación, en papel valorado municipal.
- b. Copia del Proyecto de Urbanización aprobado.
- c. Cronograma de ejecución de obras.
- d. Recibo del pago por concepto de aprobación de planos de urbanización que se lo obtiene en el GAD Municipal, previo informe del Director de Planificación. (1x mil del valor de la construcción de la urbanización).
- e. Certificado de gravámenes actualizado.
- f. Copia de todos los planos a presentarse en el GAD Municipal en formato digital.
- g. Formulario de revisión y aprobación de planos.

Recibida la documentación, el Director de Planificación, inmediatamente, solicitará las especificaciones técnicas a Obras Públicas Municipales sobre obras de servicio básico, quien además deberá designar al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas.

**Art. 66.-** Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse dentro del perímetro urbano de la ciudad, dotarles de lo siguiente:

- a. Calles compactadas, afirmadas y lastradas,
- b. Alcantarillado pluvial y sanitario,
- c. Aceras y bordillos.
- d. Electrificación,
- e. Agua potable,
- f. Espacios verdes,
- g. Sumideros de calzada (drenaje).

A partir de la fecha de autorización para construcción de la infraestructura de la urbanización, tendrá plazo dos años para realizar todas las obras complementarias.

**Art. 67.-** No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción de la municipalidad.

**Art. 68.-** Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, en urbanizaciones y subdivisiones u otro tipo de fraccionamiento.

**Art. 69.-** No podrán ser destinadas para área verde y comunal las áreas afectadas por vías, riveras de ríos, márgenes de quebradas, las que se ubiquen en terrenos de riesgos. y las que se ubiquen en zonas inundables.

## **SECCIÓN II RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Art. 70.-** Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al GAD Municipal de Yacuambi, e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas al mismo, previa solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de seis meses se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por: Director de Planificación; Director de Obras Públicas y el inspector de control municipal.

**Art. 71.-** Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega- recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

**Art. 72.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirá el procedimiento señalado en el Art.69 de esta ordenanza. con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

## **SECCIÓN III REQUISITOS Y TRAMITES PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES**

**Art.73.-** Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento a un terreno urbano en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Cuyos requisitos son los siguientes:

- a) Solicitud en especie valorada dirigido al Alcalde
- b) Certificado línea de fábrica y afectación.
- c) Plano topográfico; y planimetría de subdivisión de lotes
- d) Certificado de gravámenes.
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del propietario y proyectista.

**Art. 74.-** Toda división del suelo contemplará áreas para calles de 10.40 m incluidos aceras de 1.20 m y los pasajes tendrán un ancho mínimo de 5 m sin incluir veredas, en las avenidas el ancho mínimo será de 16.50m, incluido veredas de 1.50m, parterre de 1.50 m.

**Art. 75.-** Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, se deberán considerar zonas de protección recomendadas en el Plan de uso y gestión del suelo.

**Art. 76.- Partición Judicial o extrajudicial de inmueble.** - En el caso de partición judicial de inmuebles en la zona urbana o de expansión urbana, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al respectivo GAD Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. Si se tratare de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

**Art. 77.- Obligación de Notarios y Registradores de la Propiedad.** - Los notarios para autorizar y los registradores de la Propiedad para inscribir una escritura, exigirán autorización del Ejecutivo para la parcelación de los lotes, de conformidad con el Art. 472 del COOTAD.

#### **SECCIÓN IV MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS y LAGUNAS**

**Art. 78.-** El propietario de un terreno urbano colindante con los ríos y/o quebradas deberá considerar una franja de protección de acuerdo al siguiente detalle:

**Categoría 1:** Las zanjas y riachuelos tendrán una franja de protección de 5m, a cada lado de la rivera desde su máximo nivel de crecida.

**Categoría 2:** Las Quebradas tendrán una franja de protección 10 metros a cada lado de la rivera desde su máximo nivel de crecida.

**Categoría 3:** Los ríos grandes, con una franja de protección de 30 metros a cada lado desde su máxima creciente.

**Categoría 4:** Las alcantarillas que no se encuentran en zonas de riesgo tendrán una franja de protección de 4 m. a partir del eje de dicha alcantarilla.

**Art. 79.-** En las Zonas de riesgos, la franja de protección será determinada previo informe técnico del responsable del Cuerpo de Bomberos y Departamento de Planificación.

## SECCION V PROHIBICIONES Y SANCIONES

**Art. 80.- Se prohíbe la ocupación de la vía pública con materiales de construcción.-** El Director de Planificación, autorizará el 25 por ciento el ancho de la vía del lote a construir, con una vigencia de 8 días, tendrá un costo del 5 por ciento de salario básico unificado del trabajador en general. El desalojo de los desechos de materiales es obligación del propietario de la construcción, y si el Municipio los retira el costo del operativo será cobrado al propietario mediante la expedición del título de crédito correspondiente.

**Art. 81.- Se prohíbe todo tipo de construcción inmobiliaria, dentro del perímetro urbano, áreas urbanas indicadas en las ordenanzas de delimitación urbana y los sitios de expansión urbana de la jurisdicción del cantón Yacuambi.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en las calles, avenidas, caminos, carreteros, pasajes, plazas, parques, áreas de protección ecológica (bosques o vegetación), puentes, portales y más espacios o lugares y bienes públicos destinados al bienestar colectivo.

El Departamento de Planificación, revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedidos, si comprobare que se han obtenido y presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier índole que fueren.

**Art. 82.-** La inobservancia de la prohibición constante en la disposición precedente traerá como consecuencia la orden municipal del derrocamiento o demolición de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y las leyes vigentes.

**Art. 83.- Control ciudadano. Acción popular. -** Concédase acción popular para denunciar ante el alcalde, Junta de Ornato, Director de Planificación, las construcciones clandestinas que contravinieren esta ordenanza.

**Art. 84.- Mantenimiento y entrega. -** Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD Municipal totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe del Director de Planificación. El urbanizador, además arborizará las áreas verdes de veredas, parterres con variedades forestales autorizadas para la zona.

## CAPITULO V DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 85.- Especificaciones. -**Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación y a lo establecido en el Código de Arquitectura y ésta Ordenanza.

En toda construcción o modificación de edificaciones el Departamento de Planificación exigirá que los diseños definitivos de las obras públicas o privadas que brinden servicio al público se sujeten a las normas INEN sobre "Reglamento Técnico RTE INEN Accesibilidad Personas con Discapacidad" publicada en el Registro Oficial Nro. 69 del 18 de noviembre del 2009, y aquellas normas y ordenanzas que en esta materia se dictaran en el futuro.

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura Urbanismo, de esta ordenanza y los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el C.U.S. y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

**Art. 86.- Derecho de las personas con discapacidad.** - Es derecho de las personas con discapacidad, la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda edificación pública o privada que suponga acceso al público deberá preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad de conformidad a lo dispuesto en el Art. 19 literal a) de la Ley de Discapacidades. Las multas por este incumplimiento serán aplicadas conforme la ordenanza respectiva.

**Art. 87.- Retiros.** - Los retiros frontales, laterales y posteriores serán los indicados por los expresados en el plan de uso y gestión del suelo.

**Art. 88.- Cerramientos.** - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura de 2.20 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2.00 a 2.20 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio.

**Art. 89.- Voladizos.** - En zonificaciones con retiros frontales, se permitirá voladizos de 0.80 m. en primera planta y en el resto de plantas el voladizo total será de 1.00 m. dependiendo de la regulación urbana establecida en el sector en estudio.

No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 0.80 m. en planta baja y 1.00 m. en el resto de plantas.

En todos los casos el área de construcción máxima no superará el coeficiente de utilización del suelo fijado para la zonificación respectiva.

**Art. 90.- Ochava.** - Los edificios situados en las esquinas en primera planta no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad.

**Art. 91.-** Todas las construcciones a edificarse en el cantón Yacuambi se sujetarán a

las siguientes normas:

- a. Toda nueva construcción, reconstrucción, ampliación o reforma exterior de una edificación requerirá la autorización del GAD Municipal a través de la aprobación de los respectivos planos y de la concesión del permiso de construcción.
- b. No se permitirán reconstrucciones ni aumentos de pisos ni reformas de fachadas en los edificios que no se hallen en línea de fábrica oficial y solo podrán permitirse las reparaciones que tiendan a conservarlo sin aumentar su valor.
- c. El propietario está en la obligación de conservar el croquis de la línea de fábrica, el plano, el permiso de construcción, en el sitio de la obra para enseñar al inspector de control municipal, cada vez que este lo solicitare.
- d. Deberá respetar la línea de fábrica y contar con el respectivo permiso de construcción.
- e. La altura mínima de la construcción será de 3.00 metros para el primer piso y de mínimo 2.80 para cada piso adicional.
- f. Todo local destinado a dormitorio será ventilado e iluminado en forma natural, esto recibirá luz y aire en forma directa.
- g. Todo dormitorio deberá tener una superficie mínima de 9.00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.75 m libres.
- h. Para el cálculo del cubicaje de aire en los dormitorios, se tomará en cuenta un mínimo de 10m<sup>3</sup> por persona.
- i. El área mínima de ventanas será del 20 % de la superficie del local y la ventilación corresponderá al menos al 5 % del área iluminada.
- j. Los baños podrán ventilarse mediante ductos de áreas no menores a 0.40 m<sup>2</sup>
- k. Los patios interiores no podrán tener un área menor a 6.00 m<sup>2</sup> y ninguna de sus dimensiones será menor a 2.00 metros.
- l. En viviendas con cielo raso horizontal, la altura mínima para locales habitables será de 2.50 m como mínimo, medidos desde el piso terminado al cielo raso.
- m. El baño no se podrá comunicar directamente con la cocina.
- n. El ancho mínimo de áreas de circulación será de 0.90 - 1.00 m. al interior de las unidades de vivienda.
- o. El ancho mínimo de las escaleras será de 1.00 m. en viviendas unifamiliares y de 1.20 m. en escaleras colectivas, las mismas que deben cumplir con las normas inherentes a la protección contra incendios.
- p. Las huellas mínimas de las escaleras serán de 30 cm. y la altura máxima de la contrahuella de 18.00 cm.
- q. La dimensión mínima de las puertas de vivienda:  
  
Puerta de entrada 2.10 m. de alto y 1.00 m. de ancho  
Puerta de dormitorios y cocina: 2.10 m. de alto y 0.90 m. de ancho  
Puertas para baño: 2.10 m. de alto y 0.70 m. de ancho.
- r. Dimensiones mínimas de Puertas comerciales.  
  
Puerta de acceso principal: 1.80 m de ancho. y 2.10m de alto.

En caso de presentar un sistema constructivo innovador para viviendas, se presentará una memoria técnica explicativa para ser aprobado por el Departamento de Planificación.

**Art. 92.- De la Edificación.** - Las plantas deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

**Art. 93.- Planos** que utiliza el GAD de Yacuambi en la Planificación Urbana. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza, se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación y que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- a) Plano de delimitación cabecera cantonal.
- b) Plano de delimitación. - Centro Poblado de Desarrollo Prioritario.

## CAPITULO VI DE LOS USOS DE SUELO

**Art. 94.-** La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo (superficie). Frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, pero la zonificación del uso de suelo facilita la consolidación de la calidad de vida en el territorio cantonal. El uso de suelo urbano se concentra en la cabecera cantonal de Yacuambi, centro de gestión político administrativa del cantón. Se propone la implantación de usos de suelo urbano de la siguiente manera:

- a) Habitacional o residencial, baja y media densidad, corresponderá al uso destinados los inmuebles urbanos para viviendas de baja, mediana y alta densidad.
- b) Comercial, vecinal, sectorial y zonal, corresponderá al uso destinado de los inmuebles urbanos para acceso a intercambios comerciales, ya sea a nivel vecinal o barrial, sectorial y zonal.
- c) Industrial, de bajo, mediano impacto, corresponde al uso de suelo destinado de los predios que facilitan las operaciones.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Los cortes serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos

deberá contemplar el desarrollo de una escalera si existiera, todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Los planos de instalaciones en los casos que especifica la presente normativa, deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

Los planos estructurales que especifica la presente Normativa, deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Memoria descriptiva que de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

En los proyectos de conservación, modificación y ampliación en caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente.

Producción artesanal, producción industrial: como almacenamiento, bodegaje, reparación y mantenimiento de automotores, carpinterías, mecánicas, industriales, secadoras de productos entre otros.

- d) De equipamientos servicios sociales: educación, salud, deportivo- recreativo, religioso, bienestar social, seguridad; son los usos destinados a los predios en donde se realizan actividades que permiten satisfacer las necesidades sociales que mejoran la calidad de vida de la población en las zonas urbanas y complementan las actividades de habitabilidad o residencia de la misma población.
- e) De equipamientos servicios públicos, administrativos, comunales, de infraestructura. Corresponderá al uso de los predios destinados al servicio de atención pública y administración, ya los espacios en donde se implantan

equipamientos para el servicio público como instalaciones y redes de servicios básicos.

- f) De protección ambiental urbana: de ríos o cuencas hídricas (no edificable), Es el uso de suelo urbano destinado a la protección y conservación del medio ambiente, sus ecosistemas como sub cuencas hídricas, áreas forestales, áreas arqueológicas, entre otros.
- g) De protección antrópica urbana, líneas de alta tensión, de vías. Se define como el uso de suelo destinado a la protección de infraestructura estratégica y que, por su paso en zonas urbanas, puede generar riesgo a la población, lo que requiere mantener distantes ciertas actividades urbanas para evitarlos.
- h) De expansión urbana. Corresponderá al uso del suelo dentro de la zona urbana prevista para la implantación de usos y actividades urbanas en un tiempo determinado, actualmente mantendrán usos agrícolas con restricción.
- i) El uso de suelo urbano se aplicará considerándose su condición principal, compatible y restringida, en relación con los otros usos de suelo urbano.

**Art. 95.- Alcance de la zonificación.** - La zonificación de los ejes afectará los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros medidos a partir del frente del lote.

**Art. 96.- Glosario de términos empleados.** - Para la aplicación de esta ordenanza y la de las disposiciones administrativas relativas a ella se utilizarán las definiciones siguientes:

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

**Altura de la edificación.** - Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote, paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluyen el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y elementos de remate y mecánicos.

**Ampliación.** Cualquier obra adicional que signifique el incremento del área de construcción de una edificación.

**Ancho de la vía.** - Es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre la línea de fábrica.

**Ancho de calzada.** - Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

**Ancho de la acera.** - Es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

**Área de reserva urbana.** - Territorio básicamente agropecuario y forestal que debe ser preservada para mantener el equilibrio con las zonas de desarrollo urbano.

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

**Áreas especiales.** - Son las franjas que bordean los ríos y quebradas dentro de los límites del cantón.

**Área verde.** - Espacio de territorio dentro del área urbana de la ciudad, destinada a áreas recreativas como bosques, jardines, parterres, etc. en la que deben ser sembrados árboles, césped, etc. donde no se puede construir viviendas de ningún tipo.

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

**Área de la ciudad.** - Comprende los territorios conformados por el área de protección urbana y el área urbana consolidada.

**Área de protección urbana.** - Es la zona que circunda al área urbana consolidada y los límites de la ciudad (límite urbano)

**Área de lote.** - Es la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

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

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

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

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

**Área urbanizable.**- Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, áreas de protección natural y servicios públicos.

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

**Área construida.** - Es la suma de la superficie edificada excluyendo azoteas

**Área de protección natural.** - Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la existencia de ríos, quebradas y similares.

**Avenida.** - Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central

**Baño público.** - Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

**Barrera arquitectónica.** - Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

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

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

**Calzada.** - Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos, parte de la calle, comprendida entre dos aceras.

**Carga permanente.** - Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

**Carga accidental.**- Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

**Callejón.** - Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

**Camino de servicio.** - Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

**Carga muerta.** - El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

**Carga viva.** - Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga del viento, debe considerarse como carga viva.

**Cerramiento definitivo.** - Es el muro, reja o verja que, ubicada en el sitio correcto de acuerdo a la línea de fábrica extendida al usuario, delimita la superficie del lote de terreno, tanto en su frente, como en sus costados laterales y su parte posterior.

**Cimentación.** - La parte de la edificación situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la estructura y que transmite sus cargas al terreno.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja):** Es la relación entre el área útil 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 Utilización del suelo total (CUS total):** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

**Corredor (hall, pasillo):** Área o espacio de circulación horizontal

**Clave catastral.** - Es el número de identificaciones de las propiedades urbanas que constan en el Archivo Catastral Municipal.

**Culatas.** - Parte posterior de las edificaciones, que es obligación del propietario mantenerlas enlucidas y pintadas de color blanco.

**Cuneta:** Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

**Densidad poblacional.** - Es el número de personas por hectárea.

**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.

**Diagnóstico ambiental de la situación actual:** Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los Impactos ocasionados por las propias actividades.

**Elevación:** Toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

**Equipamiento:** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

**Equipamiento comunal:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos

destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

**Equipamiento urbano:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

**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.

**Fachada.** - Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide con una línea de fábrica.

**Frente de lote:** Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

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

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

**Hito:** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva, índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

**Informe de regulación urbana.** - Certificado que contiene las normas de zonificación de un predio.

**Lindero.** - Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

**Línea de retiro.** - Línea paralela a un lindero, trazada a una distancia determinada por la autoridad municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

**Línea de fábrica:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público. Lote/Predio. - Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la autoridad municipal y que tenga frente directo a una calle pública o un camino privado.

**Lotización.** - Es un terreno delimitado convenientemente para construir en un núcleo residencial y se llamarán lotizaciones a los fraccionamientos que exceden de 10 lotes y se encuentren ubicados en las zonas suburbanas y zonas de expansión urbana.

**Lote mínimo:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

**Local habitable:** Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, esta res, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares

**Manzana:** Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

**Medianera:** Es el lindero o límite entre parcelas colindantes.

**Mobiliario urbano:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

**Nomenclatura.** - Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**Ochava.** - Recorte en ángulo o circular que se hace en un terreno o construcción esquinera con el fin de mejorar la visibilidad, o parte de la acera correspondiente al chaflán.

**Parterre.** - Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio en el tránsito del peatón.

**Pasaje peatonal.** - Son aquellas vías destinadas a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

**Parada de bus:** Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

**Patio de manzana:** Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

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

**Permiso o licencia de construcción:** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

**Piso o planta.** - La edificación que se levanta a partir del nivel del suelo incluida la que se halla a nivel más bajo.

**Plano:** Es la representación gráfica a escala de la ciudad, de una urbanización, subdivisión, edificación u otras obras.

**Plano de zonificación:** Es la graficación de la división territorial en áreas, zonas o sectores de la ciudad para guiar y controlar el proceso de desarrollo urbano.

**Plan vial:** Es el conjunto de programas, normas y planos que rigen el desarrollo de las vías urbanas en áreas totales o parciales por zonas en la ciudad.

**Predio:** Es un lote de terreno con o sin edificaciones.

**Plano aprobado:** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**Plan de manejo ambiental:** Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de Impacto ambiental.

**Plataforma:** Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

**Portal:** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

**Reconstrucción:** Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

**Reconstruir:** Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

**Reestructuración:** Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

**Reestructuración urbana:** Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

**Rehabilitación arquitectónica:** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

**Reintegración arquitectónica:** Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

**Remodelar:** Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a. Aumento en las dimensiones.
- b. Cambio en la cubierta.
- c. Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- d. Del sistema sanitario o de drenaje.
- e. Cambio de uso de una edificación o parte de ella. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pinturas revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial

**Resguardo:** Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

**Restauración:** Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

**Restitución:** Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

**Retiro de construcción:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**Retiro de medianeras:** Es la distancia mínima que debe preverse entre el lindero lateral de un lote a la parte más saliente que contengan ventanas en la fachada de este mismo lado, en cualquiera de las plantas existentes.

**Retiro frontal:** Es la distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica o la fachada principal del edificio, en la planta baja de un lote y la parte más saliente de la fachada de un edificio del mismo lado.

**Retiro posterior:** Es la distancia mínima libre que debe dejarse entre el lindero posterior.

**Sector urbano:** Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano

**Subsuelo:** Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables

**Suelo urbanizable:** Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser

considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

**Suelo no urbanizable:** Son aquellas áreas de un distrito urbano que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

**Subdivisión.** - Se denomina a la división de un terreno con un máximo de diez lotes.

**Talud:** Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

**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 en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, no puede reemplazar el uso del suelo principal.

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

**Uso de suelo prohibido:** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

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

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

**Vivienda de interés social:** Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

**Urbanización:** Es un terreno urbano dividido en más de diez lotes dotados de infraestructura básica aptos para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia y que comprenden áreas de uso público.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Cualquier inconveniente que surja para la aplicación de esta ordenanza, se remitirá a lo dispuesto por el COOTAD, PD y OT, normas de arquitectura y demás normas conexas, dejando la posibilidad de reformar la presente ordenanza.

**SEGUNDA:** Las disposiciones de esta ordenanza prevalecerán por su especificidad sobre las de carácter general que se las opongan y que consten en otros cuerpos normativos cantonales.

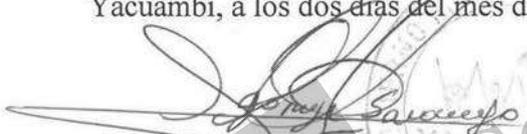
**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**UNICA:** Deróguense todas las ordenanzas anteriores que se opongan a la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yacuambi, a los dos días del mes de mayo de 2019.

  
Lic. Jorge Rodrigo Sarango Lozano  
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI

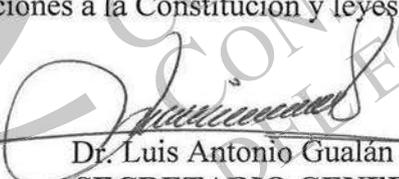
  
Dr. Luis Antonio Gualán Japa  
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.**- En legal y debida forma certifico que la presente **ordenanza sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las zonas urbanas del cantón Yacuambi**, fue conocida, analizada y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del 30 de abril de 2019; y, aprobado en segundo debate en la sesión extraordinaria del 02 de mayo de 2019, respectivamente.

Yacuambi, 06 de mayo de 2019

  
Dr. Luis Antonio Gualán Japa  
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.**- En la ciudad 28 de Mayo, a los seis días del mes de mayo del dos mil diecinueve; a las 10h00.- Vistos: de conformidad con el Art. 322 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias al Ejecutivo Municipal del Cantón Yacuambi **la ordenanza sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las zonas urbanas del cantón Yacuambi** con la finalidad que se sancione y observe en caso de existir violaciones a la Constitución y leyes vigentes.

  
Dr. Luis Antonio Gualán Japa  
**SECRETARIO GENERAL**



**ALCALDÍA DEL CANTÓN YACUAMBI**, en la ciudad 28 de Mayo, a los seis días del mes de mayo de 2019, a las 16h00, por reunir los requisitos legales y habiendo observado el trámite legal de conformidad en lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 y Art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y, por cuanto **la ordenanza sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las zonas urbanas del cantón Yacuambi**, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador: **SANCIONO FAVORABLEMENTE** la presente ordenanza y ordeno su publicación por cualquiera de las formas que establece la ley; así como también en el Registro Oficial.- Ejecútese.

  
Lic. Jorge Rodrigo Sarango Lozano  
**ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI**



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.**- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Lic. Jorge Rodrigo Sarango Lozano, Alcalde del Cantón Yacuambi, el día y hora señalados.- Lo certifico.-

Yacuambi, 06 de mayo de 2019

  
Dr. Luis Antonio Gualán Japa  
**SECRETARIO GENERAL**

