

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

| | |
|--|---|
| 026-GADCZ-2026 Cantón Zapotillo: Que contiene las normas de arquitectura y urbanismo para las áreas urbana y rural | 2 |
|--|---|

RESOLUCIÓN MUNICIPAL:

| | |
|---|----|
| GADIMCD-2026-103 Cantón Daule: Se extingue el acto administrativo Ambiental No. 026 de fecha 21 de noviembre de 2013, mediante la cual se otorgó la Licencia Ambiental para la fase de explotación de materiales de construcción de la concesión minera “Cantera Petrolisa” (Código 700657) | 47 |
|---|----|

RESOLUCIÓN PARROQUIAL RURAL:

| | |
|--|----|
| 005-GADPRM-2026 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Matus - Cantón Penipe: De alineación de los objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en base a los nuevos lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo PND “Ecuador no se Detiene” 2025 - 2029 | 54 |
|--|----|

REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
ZAPOTILLO.

ORDENANZA QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO PARA EL AREA URBANA Y RURAL CANTÓN ZAPOTILLO.

(Zapotillo, 23 de abril de 2026. No. 026-GADCZ-2026)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en su Art 9 nos expresa que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno, teniendo por objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, la regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas, incluye un instrumento que es el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural y su edificabilidad; y; que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento territorial y un contenido propiamente urbanístico, que es la razón de ser de los PUGS.

El Plan de Uso y gestión del suelo (PUGS) para lo cual la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo (LOOTUGS) establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho. Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con estos instrumentos legales que permita a largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 3 numerales 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado lo siguiente: (5) Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; (6) Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y

descentralización.

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

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en los numerales 1 y 2, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley:

Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente.

Que, el Art. 276 el numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Que, el Art. 375 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 379 de la Constitución de la República del Ecuador numeral 2 determina que: Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o

que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

Que, el Art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.";

Que, el Art. 3 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán a un desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que, el Art. 54 el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, "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, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán

considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: Regularizar la configuración de los lotes; y, distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes;

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial;

Que, el Art. 475 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial;

Que, el Art. 476 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina qué; si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados;

Que, el Art. 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de los usos preexistentes y provisionales determina, los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieren esos predios (...).

Que, el Art. 113 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), menciona que constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos: 2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Que, el Art. 17, del Reglamento a la LOOTUGS, determina la obligatoriedad de establecer los planes parciales para los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de eficacia: Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Eficiencia: Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Calidad: Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente la necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia en el uso de los recursos públicos;

Que, el Art. 19 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Imparcialidad e Independencia: Los servidores públicos evitar resolver por efectos o desafectos que supongan un conflicto de interés o genera en actuaciones incompatibles con el interés general los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma inciso 2;

Que, el Art. 31 del Código Orgánico Administrativo dispone: Derecho fundamental a la buena administración pública: Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este código;

Que, en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, resuelve expedir los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho.

Que, en la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, resuelve expedir los parámetros para permisos, autorizaciones, previos de construcción.

Que, en la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, expide los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante.

Que, el Art. 4 de la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, establece la institucionalización del proceso de planificación y ordenamiento territorial en la cual se establecen algunas acciones a ejecutar por parte de los GAD.

Que, el cantón Zapotillo, en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos años, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado uso, ocupación y protección de sus recursos naturales.

Que, es necesario alcanzar un desarrollo armónico y social justo del cantón Zapotillo, controlando las tendencias de expansión urbana y renovación espontáneas y desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano y que en su mayoría ocupan suelos no aptos, en zonas de riesgo y en contra de su aptitud.

Que, a fin de contribuir a la sostenibilidad del sistema de asentamientos urbanos del cantón Zapotillo, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos necesarios para su desarrollo equitativo y la consecución de un ambiente y paisaje únicos.

Que, es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades urbanas

de la población en el espacio urbano del cantón Zapotillo, que establezca una adecuada conectividad potenciando el rol que le corresponde en el espacio cantonal, para optimizar la utilización de los servicios de, infraestructuras y equipamientos disponibles y proyectados, evitando los inconvenientes por usos no compatibles y que a su vez propicien la optimización del transporte garantizando una adecuada y equitativa movilidad de sus pobladores considerando los enfoques de seguridad, generacionales y sociales.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, tiene como misión impulsar el desarrollo humano sustentable, basado en un nuevo modelo de gestión, fundamentado en los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad territorial, integración y participación ciudadana con el fin de lograr el buen vivir de los habitantes del cantón Zapotillo.

En uso de sus facultades constitucionales y legales.

EXPIDE:

LA “ORDENANZA QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA LAS AREAS URBANA Y RURAL DEL CANTÓN ZAPOTILLO”

CAPÍTULO I PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

Artículo 1.- Del Registro Profesional. - El profesional arquitecto proyectista a llevar el trámite en el GAD Zapotillo, debe contar con el registro profesional, el cual debe solicitar presentando los siguientes requisitos:

- a) Solicitud a la Dirección de Planificación, en hoja de papel valorado.
- b) Certificado de no adeudar al GAD Zapotillo.
- c) Copia del pago de la patente.
- d) Copia del título profesional.
- e) Certificado del Senescyt.
- f) Copia de cedula y certificado de votación.
- g) Foto tamaño carnet.
- h) Copia de la tasa correspondiente al **15 % del salario básico unificado**.
- i) La actualización del registro tendrá que realizarse cada 2 años.

Artículo 2.- Del Certificado de Regulación Urbana. - Toda persona natural o jurídica, que desee planificar una edificación, subdivisión o fraccionamiento, una propiedad horizontal, urbanización, realizar un cerramiento con frente a una calle pública, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la emisión de la línea de fábrica, presentando los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la Dirección de Planificación, en hoja de papel valorado.
- b) Certificado de no adeudar al GAD Zapotillo.
- c) Formulario de Línea de fábrica.
- d) Copia de cedula y certificado de votación del propietario.
- e) Carta del predio del año en curso.
- f) Copia de escrituras.
- g) Certificado del registro de la propiedad.
- h) Plano de lote georreferenciado.
- i) Pago de la tasa correspondiente al **3 % del salario básico unificado**.

El GAD, realizará la inspección al predio con el fin de verificar la información del predio, y si es el caso se debe actualizar los datos del predio.

Artículo 3.- Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos construidos sin permiso. - Toda persona natural o jurídica que, dentro del suelo urbano y rural del cantón Zapotillo que, desea legalizar la edificación existente en su predio, deberá presentar en archivo general los siguientes documentos:

1. Solicitud en papel municipal, dirigida al señor alcalde o a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Copias de la cédula de ciudadanía de propietario.
3. Línea de Fabrica (original).
4. Copia de la escritura del predio.
5. Copia del pago del impuesto predial vigente.
6. Certificado simple del Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo, vigente.
7. En el caso de fallecimiento de uno o los propietarios, se deberá presentar partición judicial o extrajudicial debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
8. Para las edificaciones que se implanten en el área rural del cantón Zapotillo, deberán adjuntar certificación de agua (junta de agua) y ubicación del biodigestor.
9. Dos juegos de planos arquitectónicos con todo el levantamiento de la edificación.
10. Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dxf,dwg/pdf y ubicación georreferenciada del predio, o enviar al correo institucional del técnico a cargo.
11. Presentar el formulario del INEC.
12. Pago correspondiente de aprobación de planos existentes, tasa correspondiente al **0.5 por mil** del avalúo del predio.

Artículo 4.- Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos para edificaciones nuevas.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del suelo urbano y rural del cantón Zapotillo que, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en archivo general, la solicitud de aprobación y permiso de construcción, con su respectivo proyecto, dirigida al señor alcalde o a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, acompañado de los siguientes documentos:

1. Solicitud en papel municipal, dirigida al señor alcalde o al jefe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Copias de la cédula de ciudadanía del propietario.
3. Línea de Fabrica (original).
4. Copia de la escritura del predio.
5. Copia del pago del impuesto predial vigente.
6. Certificado simple del Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo, vigente.
7. En el caso de fallecimiento de uno o los propietarios, se deberá presentar partición judicial o extrajudicial debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
8. Para las edificaciones que se implanten en el área rural del cantón Zapotillo, deberán adjuntar factibilidad positiva de servicios básicos otorgado por OOPP. (Si no hubiese sistema de alcantarillado en el sector, se podrá considerar sistemas alternativos de depuración de aguas residuales como los biodigestores.
9. Copia de Planos Arquitectónicos Aprobados en el caso de remodelaciones y/o ampliaciones en caso de existir.
10. Dos juegos de los planos arquitectónicos, los cuales deberán sujetarse a los parámetros urbanísticos del certificado de línea de fábrica emitida. Así como las normas generales de dibujo arquitectónico, su presentación será a escala 1:50 para plantas, cortes y elevaciones arquitectónicas, el emplazamiento general georreferenciado a escala 1:100, detalles constructivos a escala 1:20, Ubicación general a escala gráfica, además de la fotografía actualizada del predio.
11. Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato dxf,dwg/pdf y ubicación georreferenciada del predio, o enviar al correo institucional del técnico a cargo.
12. Para edificaciones colindantes con paredes medianeras con bienes patrimoniales, se deberá adjuntar carta notariada de compromiso y de responsabilidad civil por daños a terceros.
13. Contrato de Dirección Técnica en formato municipal suscrito entre el propietario y el director técnico de obra, en dicho contrato deberá hacerse constar la cláusula de **Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la construcción**, constante en el presente cuerpo normativo.
14. En caso de superar los 200.00 metros cuadrados de diseño, se deberá presentar el cálculo estructural.
15. Para los casos de edificaciones de multifamiliares, oficinas, suits estudiantiles, o edificaciones de uso público, estos deberán presentar estudios complementarios.

16. Para un edificio de 5 piso en adelante se debe diseñar y colocar el ascensor, con firma de responsabilidad.
17. Formulario del INEC vigente.

Artículo 5.- Análisis de tramo o perfil urbano en suelo consolidado.- Cuando se trate de una propuesta nueva, remodelación o ampliación de edificaciones en suelo consolidado y para mantener la imagen urbana (retiro frontal, retiro posterior y número de pisos) del tramo donde se emplaza el predio, sin perjuicio de lo especificado en el PIT respectivo, deberá acogerse a la contraprestación de la concesión onerosa de derechos, adjuntando una memoria técnica descriptiva y fotográfica del tramo donde se intervendrá, observando y respetando los alineamientos de las edificaciones respecto de su retiro frontal, posterior y/o número de pisos, y cumpliendo con las siguientes consideraciones:

- La propuesta de análisis de tramo deberá ser presentada por el profesional responsable a cargo del proyecto, y deberá ser revisada y aprobada por la Dirección de Planificación, pudiéndose efectuar inspecciones o reuniones técnicas del equipo revisor, que permitan fundamentar su viabilidad.
- La memoria técnica de análisis de tramo debe constar como anexo de los planos arquitectónicos, especificando al pie de la misma la firma del técnico responsable de la revisión, Dirección de Planificación y sello respectivo.
- Se puede hacer un análisis en planta de toda la manzana para visualizar el uso de retiros posteriores y, en función al uso y ocupación del mismo, se puede presentar la propuesta arquitectónica por parte del usuario o proyectista.

Artículo 6.- Tasas de Aprobación del Proyecto Arquitectónico y Permiso de construcción. - La Dirección de Planificación, emite el visto bueno los proyectos arquitectónicos presentados, verificando que, se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y continuar con el proceso de aprobación respectivo.

Previo al sellado de aprobación del proyecto arquitectónico, el solicitante cancelará el **uno por mil** del avalúo del predio, por concepto de aprobación de planos y por permiso de construcción, determinado por, el área de construcción (nueva, remodelación, ampliación y/o legalización) del proyecto arquitectónico por el costo de metro cuadrado de construcción, definido por la Dirección de Planificación.

Emitido el título de crédito por concepto de aprobación de planos y permiso de construcción de ser el caso el solicitante no realizará el pago correspondiente, en un plazo máximo de dos meses, el trámite será archivado y se procederá con la baja del título de crédito, debiendo el interesado retirar la documentación mediante el proceso de Desistimiento del trámite, especificado en la presente ordenanza.

Artículo 7.- Caducidad y revalidación de planos arquitectónicos aprobados. - Todo proyecto arquitectónico para edificación que haya sido aprobado tendrá validez de 2 años. Luego de esto se considerará caducado.

Para revalidar un proyecto arquitectónico, se deberá presentar lo siguiente.

- a) Solicitud dirigida al jefe la Dirección de Planificación.
- b) Certificado de línea de fábrica y sus documentos habilitantes.
- c) Planos aprobados originales.
- d) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

Artículo 8.- Estudios complementarios para proyectos arquitectónicos. - De requerirse presentar estudios complementarios, éstos serán de acuerdo con las recomendaciones emitidas en las factibilidades de cada dependencia. A continuación, se detalla, el tipo de estudio requerido y la dependencia o entidad encargada de revisarlos y aprobarlos.

1. Estudios de suelos; serán revisados y viabilizados por el técnico del GAD Zapotillo.
2. Estudios Estructurales, serán revisados por un técnico estructural del GAD Zapotillo
3. Estudios Hidrosanitarios, serán revisados y aprobados por OOPP.
4. Estudios Eléctricos, serán revisados y aprobados por EERSSA,
5. Estudios especiales: Gas, oxígeno, mecánico, redes de internet, cámaras de video vigilancia, instalación de paneles solares, requeridos según la tipología del proyecto

Artículo 9.- Obras menores. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá autorizar la construcción de obras menores, cuyo plazo de duración será de un año, a partir de la fecha de emisión. Se entenderán como obras menores a:

- a) Construcción de cerramientos, aceras y bordillos, solo para vías aperturadas y/o planificadas.
- b) Cambio de material, reparación, obras de mantenimiento de edificaciones existentes, tales como: Reparación de cubiertas, fachada y enlucido de paredes y partes deterioradas, de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.
- c) Cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe,
- d) Muros de contención para taludes.
- e) Limpieza del terreno que no incluya maquinaria.
- f) Permiso para la implantación de cajeros automáticos
- g) Permiso para demolición.

Artículo 10.- Requisitos para obtención del Permiso Para Obras Menores: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá autorizar la construcción de obras menores, cuya tasa administrativa será el 10% del salario básico unificado, para lo cual deberá el interesado deberá presentar:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, especificando correo electrónico y número de contacto.
- b) El certificado de la línea de fábrica.
- c) Fotografías del estado actual de la edificación o predio.
- d) Certificado simple del registro de la propiedad.
- e) Copia de cédula de identidad del propietario.
- f) Copia de la carta de pago del Impuesto Predial, del año en curso.
- g) Para cambio, mantenimiento de fachada de las edificaciones patrimoniales se deberá presentar fotomontaje respectivo.
- h) Para cerramiento se presentará el diseño arquitectónico propuesto y firmado por un arquitecto.
- i) Emplazamiento georreferenciado del terreno con medidas, linderos y área, ancho de acera y eje de vías existentes y/o planificadas respectivamente acotadas.
- j) Para construir muros de contención de taludes a partir de 1,80 m. de altura, se deberá presentar el diseño y cálculo estructural de muro.

Artículo 11.- Requisitos para cajeros automáticos. - Los cajeros automáticos, podrán ocupar parte del retiro frontal de una edificación, el permiso otorgado que tendrá una duración de un año. Los requisitos a presentar son los siguientes:

- a) Solicitud en papel valorado dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, especificando correo electrónico y número de contacto.
- b) Línea de fábrica
- c) Copia del contrato de arrendamiento.
- d) Diseño arquitectónico (planta, corte y elevación), fotomontaje e imagen 3D de la propuesta. Firmado por un arquitecto responsable del diseño.
- e) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, previo a otorgar dicho permiso se realizará la inspección validará el espacio de ubicación considerando accesibilidad, que no interfiera en el espacio público y la seguridad.

Artículo 12.- Permiso para demoliciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial según corresponda, podrá autorizar la demolición de edificaciones, cuya tasa administrativa será el **0.5 por mil del avalúo catastral**, con vigencia de 6 meses calendario, para lo cual deberá el interesado deberá presentar:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida a la Dirección de Planificación y

- Ordenamiento Territorial, a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula de identidad;
- b) Certificado de línea de fábrica.
 - c) Copia simple del permiso de construcción y planos aprobados en caso de tenerlos.
 - d) Entrega de una carta compromiso como garantía sobre daños a terceros y colindantes, estableciendo las responsabilidades por el incumplimiento del proceso y metodología, misma que será equivalente al **40% del SBU**, de los daños y estará firmada por el director técnico de obra y el propietario.

Artículo 13. Retiro de escombros. - Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán ser retirados en su totalidad en el término de veinticuatro horas contadas a partir del término de la demolición y el desalojo se realizará únicamente en los sitios destinados por la Comisaría de Ornato. Una vez concluida la demolición, se deberá colocar un cerramiento provisional que no afecte al ornato del sector.

CAPITULO II

UNIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES

Artículo 14.- Unificaciones de lotes. - Las unificaciones de lotes tienen como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del GAD Municipal.

Artículo 15.- Para la unificación de predios. - Los interesados deberán presentar los siguientes documentos para su revisión y aprobación:

- a) Solicitud en papel valorado al Alcalde o la Dirección de Planificación indicando el motivo de la misma.
- b) Documentos personales del propietario.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad (libre de gravamen).
- d) Copia de escrituras.
- e) Certificado de NO adeudar al Municipio.
- f) Planimetría Georreferenciada con la propuesta del proyecto, en físico y digital (enviar al correo: planificacion@gmail.com)
- g) Minuta de unificación.
- h) Cancelar la tasa por servicios administrativos de inspección, que corresponde al **15% del salario básico unificado**.
- i) Cancelación la tasa por aprobación del plano de unificación de lotes, que corresponde al **uno por mil del avalúo predial**.

Artículo 16.- Subdivisiones de dos a diez predios. – Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existentes o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADZ.

El procedimiento será llevado a cabo, por el Técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso y ocupación del suelo, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y de acuerdo a los Artículos 424 y 470 del COOTAD.

Artículo 17.- Requisitos para el proceso de fraccionamientos en suelo urbano y rural. - Para la aprobación de planos de fraccionamiento en hasta 10 lotes en suelo urbano y rural del cantón Zapotillo, el interesado presentará en archivo central municipal, los siguientes documentos:

- a) Solicitud para fraccionamientos, suscrita por el propietario y/o representante legal, con el respectivo poder notarial, dirigida a la alcaldía o a la Dirección de Planificación.
- b) Copia de escritura pública
- c) Copia de la cédula del propietario
- d) Certificado de Línea de fábrica.
- e) Copia de la carta del Impuesto del predial del año vigente
- f) Certificado Historiado y linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo.
- g) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por OOPP del GAD Zapotillo.
- h) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S. A., EERSSA.
- i) Informe de riesgos,
- j) Planos del proyecto arquitectónico de fraccionamiento, se presentarán en físico en formato A1 y digital en formato Dwg/Dxf (georreferenciado), con firmas del propietario y del profesional técnico. Si es el caso en el proyecto se hará constar el porcentaje de áreas verdes y comunales del 15% del área total del lote.
- k) Levantamiento topográfico georreferenciado del estado actual, ubicación vial, de ríos, quebradas, taludes, etc.
- l) Minita de fraccionamiento.
- m) Pago de la tasa de servicios administrativos por concepto de inspección, que corresponde al 15% del salario básico unificado.

Artículo 18.- De la aprobación de la subdivisión de dos a diez predios. - Previo a otorgar la aprobación de la subdivisión, la Dirección de Planificación deberá emitir un informe favorable, en el que hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS, y demás normas vigentes, y se debe cancelar la tasa de servicios administrativos por concepto de aprobación de planos de fraccionamiento o subdivisión, que corresponde al **uno por mil del avalúo catastral.**

En caso de que se planifiquen vías en el proyecto de fraccionamiento, estas se deberán ejecutar y para ello se emitirá la autorización para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura (agua y alcantarillado).

Artículo 19.- Procedimiento para Informe Favorable de Visto Bueno del proyecto de fraccionamiento de más de 10 lotes. -

1. La documentación referida en los artículos que anteceden será remitida a la Dirección de Planificación, para la revisión de la propuesta de fraccionamiento.
2. De cumplir con todos los aspectos legales y técnicos, se emitirá el **Informe Favorable de Visto Bueno** por parte de la Dirección de Planificación; En dicho informe deberá constar, el cumplimiento de las determinaciones especificadas en el certificado de línea de fábrica y lo establecido en el PUGS, de acuerdo a la norma vigente.
3. El **Informe Favorable de Visto Bueno** será remitido para conocimiento y elaboración del informe jurídico, para dar a conocimiento del concejo cantonal.
4. El Concejo Municipal, de conformidad con la legislación vigente, conocerá y aprobará o negará el visto bueno del proyecto de fraccionamiento mediante la Resolución respectiva.
5. Con la **Resolución del Concejo Municipal de Visto Bueno** se solicitará la presentación de los estudios complementarios de infraestructura de acuerdo con las recomendaciones emitidas en las factibilidades respectivas:
 - Estudio Eléctrico.
 - Agua Potable.
 - Alcantarillado.
 - Estudio Geológico - Geotécnico, Hidrológico, con la ejecución de sus respectivas obras de Mitigación de ser el caso.
 - Diseño de pavimento y obras viales, aprobado por OOPP.
 - Estudio Ambiental.
6. En caso de que se programe la ejecución de vías, el **Informe Favorable de Visto Bueno** o **Resolución de Visto Bueno**, no habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, dichas obras podrán ser ejecutadas luego de entregado el respectivo permiso de construcción.

Artículo 20.- Elaboración de estudios complementarios para fraccionamiento. -

Autorizado al propietario para realizar los estudios complementarios para fraccionamiento, se concederá un plazo máximo de 1 año (12 meses) a partir de la fecha de autorización, para la presentación de dichos estudios, aprobados y legalizados (sellados) por las instituciones y departamentos pertinentes.

De no presentarse los estudios complementarios en el plazo establecido, el proyecto será archivado y finalizado, debiendo el propietario y/o promotor urbanístico, reiniciar el proceso acogiéndose a reformas del PUGS que se encuentren en vigencia, sin obtener derechos facultativos.

Artículo 21. Emisión del Permiso de Construcción para el proyecto de fraccionamiento. - Para la emisión del Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales del proyecto de fraccionamiento, el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al jefe de Dirección de Planificación; solicitando el permiso de construcción para obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, según sea el caso.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del director de obra.
- c) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente notariado con reconocimiento de firmas.

2. La Dirección de Planificación emitirá el título de pago de la tasa respectiva por concepto de permiso de construcción de obras de infraestructura, que corresponde al **0.5 por mil del avalúo catastral**.

3. La Dirección de Planificación emitirá el título de crédito por concepto de aprobación de planos por fraccionamiento, que es el **1 por mil del avalúo catastral** del lote, quedando pendiente su sellado y aprobación definitiva, hasta la presentación oficial de los planos y recepción provisional del fraccionamiento. Sin embargo, para el proceso de construcción de obras de infraestructuras y demás, los planos contarán con los sellos de “Visto Bueno”, que no habilita su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 22.- Del informe de finalización de obras de infraestructura de fraccionamientos. - Al culminar la ejecución de las obras de infraestructura, áreas verdes, recreativas y comunales, el responsable técnico de ejecución de obra, remitirá el aviso de finalización de obra dirigido al GAD Zapotillo.

Las Direcciones de Obras Públicas, Dirección de Planificación, deberán asistir a la inspección final de la obra y emitir un informe de finalización de obras de infraestructura del fraccionamiento, en el que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción, los planos del proyecto vigente.

Los informes favorables de las dependencias antes citadas serán entregados al propietario y/o promotor urbanístico y también pasarán a formar parte del expediente del proyecto de fraccionamiento que reposa en la Dirección de Planificación. Éstos junto con las Actas de entrega de Áreas verdes, recreativas, comunales y márgenes de protección, habilitarán al propietario y/o promotor urbanístico, a solicitar la suscripción del Acta de Recepción Provisional del fraccionamiento.

Artículo 23.- Del Acta de Entrega - Recepción de las áreas verdes, recreativas, comunales y márgenes de protección. - Con la planimetría de las áreas verdes y comunales, basada en los planos del proyecto de fraccionamiento, la Dirección de

Planificación, ratificará la delimitación física georreferenciada de estas áreas mediante mojones de hormigón.

Estas áreas deberán estar debidamente equipadas por el promotor urbanizador conforme al proyecto de fraccionamiento aprobado, incluyendo, de ser el caso, los márgenes de protección. Una vez cumplidos estos requisitos, se emitirá un informe técnico favorable para la suscripción del Acta de Entrega - Recepción de las áreas verdes, comunales y/o márgenes de protección, la cual deberá ser firmada conjuntamente por el GAD Zapotillo, el propietario y el responsable técnico, y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo.

Artículo 24.- Del Acta de Recepción Provisional del fraccionamiento.

1. Las Direcciones de Obras Públicas, Dirección de Planificación, deberán firmar un acta de entrega recepción provisional de cada uno de los sistemas públicos de soporte básico, a ser entregadas a favor del GAD Zapotillo y a la EERSSA.
2. La solicitud para la elaboración del Acta de Recepción Provisional del Fraccionamiento deberá dirigirse al señor alcalde / a y recibida en archivo central, adjuntando:
 - Las actas de recepción provisional de cada uno de los sistemas públicos de soporte básico suscritos por Dirección de Planificación, EERSSA y Obras Públicas.
 - El Acta Original de Entrega - Recepción de áreas verdes y comunales, así como los márgenes de protección de ser el caso, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón.
 - Planos del proyecto de fraccionamiento.
3. El acta de entrega recepción provisional general deberá ser solicitada en un plazo máximo de tres meses contados desde la emisión de las actas de recepción provisional por especialidad.
4. la Dirección de Planificación elaborará el Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento.
5. Con la suscripción del Acta de Entrega Recepción Provisional General del fraccionamiento, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zapotillo, concederá la autorización para la venta del 90% del número de lotes resultantes, hasta que se proceda con la suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva y estarán facultados para solicitar permisos de construcción respectivos.

Artículo 25. Aprobación del Proyecto definitivo de Fraccionamiento. - Para fraccionamientos de hasta 10 lotes, y una vez cumplido con todos los requisitos del fraccionamiento, la Dirección de Planificación, emitirá el informe técnico y consecuentemente la emisión del título de crédito para el pago de la tasa respectiva por concepto de aprobación de planos de fraccionamiento, informe jurídico, resolución de

fraccionamiento, su protocolización, para luego ser registrado en el registro de la propiedad.

La tasa de aprobación de planos de Fraccionamiento corresponde al **1 por mil del avalúo del predio**.

Para fraccionamientos de más de 10 lotes, y una vez suscrita el Acta de Recepción Provisional General del Fraccionamiento, la Dirección de Planificación, se encargará de aprobar y sellar los planos del proyecto de fraccionamiento definitivo y remitirlos al Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo para su inscripción respectiva y posterior a ello, la generación de claves catastrales individuales, por parte de Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el procedimiento respectivo.

Artículo 26.- Acta de Recepción definitiva del fraccionamiento de más de 10 lotes. -

Una vez transcurridos al menos dos años desde la suscripción del Acta de Recepción Provisional General del fraccionamiento y alcanzado un mínimo de 10% de consolidación (viviendas construidas), se podrá solicitar la suscripción del Acta de Recepción General Definitiva del fraccionamiento, previo informe de la evaluación del sistema de alcantarillado.

Para la emisión de dicha Acta de Recepción Definitiva General del fraccionamiento, se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en artículo de “Del Acta de Recepción Provisional General del Fraccionamiento”, adicionalmente se deberá presentar una garantía (bancaria y/o Póliza) firmada por el propietario de la obra a favor del Municipio de Zapotillo, equivalente al **100% del presupuesto total del proyecto**, acompañada de;

- Una declaración juramentada de fiel cumplimiento de la obra.

Artículo 27.- Responsabilidades y mantenimiento. - A partir de la suscripción del Acta de Recepción definitiva general del fraccionamiento, o en su caso desde la configuración de la recepción presunta, la Municipalidad asumirá la responsabilidad del mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Artículo 28.- Traspaso de dominio.- Una vez suscrita el Acta de Recepción Definitiva General del fraccionamiento, podrá realizar los traspasos de dominio de la totalidad de los lotes resultantes del proyecto de fraccionamiento.

CAPITULO III

ÁREAS VERDES, RECREATIVAS, EQUIPAMIENTO COMUNAL Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN EN FRACCIONAMIENTOS

Artículo 29. Márgenes de protección por Dominio Hídrico.- Es aquella área de influencia que se desarrolla a través de un cauce natural ya sea de río, quebrada, lagunas (naturales o artificiales), cuerpo hídrico intermitente, cuerpo hídrico perenne, drenajes naturales, canales, embaulados, con la finalidad de mitigar un posible desbordamiento o inundación, que pueda afectar a zonas de asentamientos humanos o de carácter productivo, como también de preservar áreas naturales, vegetación existente y de generar conectividad ecosistémica.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal.

Artículo 30. Cesión de márgenes por zona de protección hídrica.

1. Los fraccionamientos que colinden con quebradas, ríos o lagunas naturales, cuerpos hídricos perenne, cuerpos hídricos intermitentes, o drenajes a más de la determinación del dominio hídrico público, deberán ceder en forma gratuita al Municipio una franja de suelo (según se establece en el PUGs), medidos desde el borde superior del talud, la misma que será determinada mediante la presentación del levantamiento topográfico, cortes arquitectónicos, e inspección técnica, y el informe emitido por la Dirección de Planificación.
2. Las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones deberán ser contiguas en lo posible con el margen de protección de ríos, quebradas, lagunas, drenajes. Siempre que no haya planificación vial paralela al margen de protección hídrica.
3. Los senderos están incluidos en el margen de protección establecido, por lo cual los propietarios deberán dar mantener limpio y no impedirán la libre circulación de la ciudadanía.
4. La vialidad planificada en procesos de fraccionamiento debe ser contigua en lo posible al margen de protección de ríos, quebradas, lagunas, drenajes.
5. Una vez recibido el margen de protección de recurso hídrico, por parte del Municipio de Zapotillo, se prohíbe la extracción de material pétreo o cualquier actividad minera.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN POR DOMINIO HÍDRICO

| DIMENSIÓN [M] | TIPOLOGÍA |
|---|--|
| 30 metros a cada lado desde el borde superior del talud. | Ríos (Cuerpos hídricos perennes catalogados como ríos) |
| 15 metros a cada lado desde el borde superior del talud. | Quebradas perennes |
| 15 metros alrededor desde el borde superior. | Lagunas Naturales |
| Estudio hidrológico e hidráulico que determine el margen de protección según sea el caso. | Cuerpos hídricos perennes (no catalogados como ríos o quebradas). Cuerpo Hídrico intermitente |
| 5 metros desde el borde superior | Drenajes naturales |
| 5 metros desde el borde del canal. | Canales de riego |
| Mínimo 5 metros a cada lado del eje o lo que determine el estudio. | Embaulados |

Artículo 31.- Compensación económica por áreas verdes y comunitarias. - En el caso de predios con una superficie menor o igual a tres mil metros cuadrados, (3000 m²), con un margen de variación de hasta el + 10%, el propietario podrá optar por compensar en dinero según el avalúo catastral del porcentaje indicado en el presente cuerpo normativo.

CAPITULO IV REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo 32.- Reestructuración parcelaria. - Permite la modificación o la intervención en la estructura predial, para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana, no se entenderá como un nuevo fraccionamiento y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión vigente para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Artículo 33.- Requisitos para la autorización de reestructuración parcelaria.- El solicitante, presentara los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud para reestructuración parcelaria, con firma del representante legal, dirigida a la Dirección de Planificación, o al alcalde.
- b) Autorización notariada con el respectivo reconocimiento de firmas de todos los dueños de los lotes a reestructurarse.

- c) Copia del plano de fraccionamiento aprobado debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Zapotillo.
- d) Certificado de línea de fabrica
- e) Copia del pago del impuesto predial de cada uno de los lotes a reestructurarse.
- f) Certificado Historiado y Linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo de cada uno de los lotes a reestructurarse.
- g) Certificado Historiado y Linderado del Registro de la Propiedad del Cantón Zapotillo de las áreas verdes y comunales entregadas al Municipio, según sea el caso.
- h) Certificado de existencia de servicio de agua potable y alcantarillado, conferido por OOPP. de los lotes a reestructurarse.
- i) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S. A., EERSSA;
- j) Informe de factibilidad geológica - geotécnica, y de riesgos, avalados por la unidad competente.
- k) Planos del proyecto arquitectónico de fraccionamiento a reestructurarse, se presentarán en físico en formato A1 y digital en formato Dwg/Dxf georreferenciados, con firmas del representante, y del profesional técnico arquitecto, incluir el Nro. de registro Municipal con la siguiente secuencia.
 - Propuesta arquitectónica aprobada inicialmente.
 - Levantamiento topográfico georreferenciado del estado actual incluirá; ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación ríos, quebradas, taludes, etc., líneas de transmisión de energía eléctrica, canales de riego, etc., afectaciones viales, cuadro de simbologías y linderación del predio, secciones y/ o perfiles de terreno, generales y que determines bordes superiores de taludes e imágenes actuales del predio.
 - Diseño geométrico vial (horizontal y vertical de vías) integrado al sistema vial urbano y/o rural.
 - Diseño de área verde (de ser el caso), donde constara el diseño de equipamiento y áreas recreativas.

Artículo 34.- De la autorización de la reestructuración. - Para obtener la respectiva autorización de reestructuración, seguirá el mismo procedimiento para la aprobación de fraccionamientos, que consta en el presente cuerpo normativo, incluido la tasa de aprobación.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 35. Disposiciones Generales.

1. Los espacios comunales requeridos en conjuntos de viviendas unifamiliares y/o edificios multifamiliares o multifuncionales, no serán mandatorio para proyectos que hayan sido aprobados o construidos antes de la vigencia de la presente normativa.
2. Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, oficina, local o vivienda unifamiliar y copropietario de los bienes de uso común.

3. Las edificaciones que contengan diferentes usos como: vivienda, comercio u oficinas, podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual se realizará la individualización de las propiedades y se sujetara a lo especificado en el presente cuerpo normativo en cuanto a plazas de parqueo, dimensiones mínimas, iluminación, ventilación, y demás características de la edificación.
4. Los linderos de las diferentes propiedades deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones parciales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste.
5. Para el caso de conjuntos de vivienda unifamiliar, departamento dúplex, los linderos deberán ser descritos de manera total e integral; es decir señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) del terreno y los niveles correspondientes a cada planta que la conforma.
6. Cuando el área, colindantes y/o linderos del predio real sean diferentes a las que constan en escrituras, mediante la aprobación de la Propiedad Horizontal, se podrá subsanar este error técnico en área o dimensiones, hasta un porcentaje de variación del +/- 5%, **si el error técnico medible** supera este porcentaje, el propietario previo a la declaratoria de propiedad horizontal deberá, realizar aclaratoria de estos datos.
7. La Jefatura de Avalúos y Catastros o la que haga sus veces, no emitirá ningún informe para traspaso de dominio de una propiedad individualizada, sin el certificado del administrador del edificio donde se indique que el vendedor se encuentra al día en el pago de expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias. El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no existiese dicha certificación.
8. Una vez aprobado el proyecto de propiedad horizontal de un edificio multifamiliar o multifuncional, deberá contener en su fachada una placa informativa para conocimiento público de que dicho edificio esta administrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento interno para tal efecto.
9. Una vez aprobado el proyecto de propiedad horizontal de un inmueble, solo se podrá modificar, rectificar y/o desafectar con la voluntad expresa de los propietarios condóminos conforme a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente cuerpo normativo, que estará debidamente protocolizado.

Art. 36.- Áreas Comunes.- Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

- ✓ Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- ✓ Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,
- ✓ Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
- ✓ Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
- ✓ Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
- ✓ Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 37.- Áreas Verdes.- Las áreas verdes citadas en el artículo 36 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Artículo 38. Lineamientos para la Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal. - La aprobación municipal de declaratoria de propiedad horizontal se regirá de la siguiente manera:

1. La Dirección de Planificación, será la dependencia municipal encargada de emitir el informe técnico favorable y de aprobar los planos de las declaratorias de propiedad horizontal respecto de un predio que, deberá estar en cuerpo cierto y cuyo peticionario deberá acreditar título de dominio inscrito, poder o nombramiento de representante legal.
2. La declaratoria de Propiedad horizontal podrá ser aprobada en proyectos arquitectónicos nuevos, remodelaciones y/o ampliaciones, edificios patrimoniales o de interés patrimonial. Con las siguientes consideraciones:
 - a) Para el caso de proyectos nuevos, podrá aprobarse la declaratoria de propiedad horizontal con **0%** de avance de obra, es decir con los planos aprobados y su respectivo permiso de construcción.
 - b) Para el caso de remodelaciones, podrá aprobarse la declaratoria de propiedad horizontal con **50%** de avance de obra de la remodelación propuesta y estar habilitados todos los espacios de garajes y áreas comunes propuestos.
 - c) Para el caso de proyectos que impliquen ampliación de nuevas unidades de vivienda o nueva edificación en un bloque separado de la construcción existente, estas ampliaciones podrán ser consideradas como intervenciones nuevas y tener un avance de obra del **0%** para la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal.
 - d) Para el caso de edificios patrimoniales o de interés patrimonial, la declaratoria de propiedad horizontal no deberá atentar a la integridad, unidad y valor patrimonial del bien inmueble, debiendo conservar sus características formales, espaciales y técnico constructivas.
3. El acto administrativo de aprobación de Propiedad Horizontal emitido por la máxima autoridad será objeto de inscripción registral.

Artículo 39. Tipología de inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal. - Las edificaciones bajo régimen de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

Edificio multifamiliar (Conjunto Vertical): Es la copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual se desarrolla dos o más unidades habitacionales, en varios pisos de altura, y comparten bienes comunes que forman parte de la edificación (terreno, estructura, instalaciones, etc.), y espacios que motiven su declaratoria, como son:

Conjuntos viviendas unifamiliares, departamento dúplex, (Conjunto Horizontal): Es la copropiedad sobre una superficie de suelo que contiene dos o más unidades de vivienda unifamiliar en desarrollo horizontal, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, con acceso directo e independiente hacia una vía pública o privada, siendo titular de un derecho para el uso y disfrute de los espacios comunes.

Los conjuntos de viviendas unifamiliares cerrado, con frente a vías privadas o internas, a ser declarados en régimen de propiedad horizontal, deberán asumir como espacios comunes: terreno, instalaciones, áreas recreativas, salón comunal y guardianía.

Los conjuntos de viviendas unifamiliares abierto, con frente a vías públicas, a ser declarados en régimen de propiedad horizontal deberán asumir como espacios comunes: el terreno e instalaciones.

Edificación multifuncionales (Conjunto Mixto): Es la combinación de edificio multifamiliar y conjunto de viviendas unifamiliares en un solo predio; o. la combinación de unidades habitacionales con oficinas y/o Locales comerciales en un mismo edificio o conjunto.

Edificaciones Patrimoniales o de interés patrimonial: que se encuentren en buen estado de conservación, que hayan sido intervenidas mediante restauración, renovación, consolidación, reestructuración, adecuación a nuevo uso, reintegración, liberación, solución de patologías, reforzamiento estructural, o que cumplan con un proyecto aprobado para ello.

Artículo 40. Requisitos para Proyecto de Propiedad Horizontal. - La Dirección de Planificación, aprobará la declaratoria de propiedad horizontal, cumpliendo con los requisitos del presente cuerpo normativo:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, a la alcaldía, debidamente firmado por el propietario incluyendo, correo, teléfono y número cedula.
2. Copia de la cédula de identidad del propietario, apoderados y/o representante legal
3. Fotografía actualizada del predio.
4. Copia de la escritura pública o escritura de partición.
5. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, vigente.
6. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
7. Certificado de línea de fábrica.
8. Copia de los planos aprobados en reducción formato A3 y copia permiso de construcción.
9. Factibilidad original favorable o certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras, otorgados por: OOPP y EERSSA.
10. Certificado de seguridad otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
11. Planos de la edificación en formato digital (DWG o DXF) y en físico formato A3,

individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores, linderaciones, y se incluirá en ellos el cuadro de áreas y alícuotas.

12. Cuadro de áreas y alícuotas, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse y las áreas de los bienes comunes de ser el caso. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualización o enajenarse, y deberá contener firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal.

13. Documento de descripción de linderos y reglamento de copropiedad con las firmas y número de cédula de identidad de los propietarios y del proyectista, señalando el número de registro municipal.

14. Para el caso de propiedades que tengan acreencias hipotecarias, fideicomisos u otros similares, deberá adjuntar la autorización de los acreedores hipotecarios y/o autoridad judicial, o de los titulares de los otros derechos reales que hubiere.

15. Para el caso de propiedades horizontales en bienes patrimoniales o de interés patrimonial, adjuntar el informe favorable de la Dirección de Planificación.

Artículo. 41.- Tasas de Aprobación del Proyecto de Propiedad Horizontal. - Con la respectiva resolución de aprobación la Dirección de Planificación emitirá los títulos de crédito respectivos por concepto de aprobación de proyectos de propiedad horizontal que corresponde al 1 por mil del avalúo catastral.

Artículo 42.- Edificios antiguos a declararse en Propiedad Horizontal. - Se consideran edificaciones antiguas aquellas construidas antes del COOTAD, para lo cual deberá presentarse la respectiva Cédula Catastral, que especifique el año de construcción.

Las edificaciones antiguas que requieran ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, y no tengan planos arquitectónicos aprobados, deberán realizar la aprobación de planos en la Dirección de Planificación, considerando lo siguiente:

1. Las unidades habitacionales en las cuales se divida la edificación antigua, deberán tener acceso independiente y contar con un espacio de servicio conveniente para lavado y secado
2. No se exigirán los espacios de estacionamiento siempre y cuando las condiciones físicas y estructurales del inmueble no lo permitan.
3. De existir ocupación del retiro posterior, se deberá garantizar que todos los espacios habitables cuenten con iluminación y ventilación natural.
4. No se permitirá la ocupación de retiro frontal según lo establecido en cada PIT, a excepción de gradas de acceso a planta alta.
5. Análisis estructural de la edificación que garantice su seguridad y las obras de

mitigación requeridas de ser el caso.

Artículo 43.- Traspaso de dominio de un bien bajo el régimen de Propiedad Horizontal. - Las edificaciones cuyo proyecto de propiedad horizontal haya sido aprobado por la Dirección de Planificación, podrán enajenar las propiedades individualizadas, previo a la correspondiente inscripción de clave catastral individual y se deberá adjuntar el certificado de no adeudar emitido por el administrador de la edificación en régimen de propiedad horizontal o constituido en condominio.

Artículo 44.- Reforma de Propiedad Horizontal y su Aprobación- Recibida la petición junto con los documentos para la reforma de la propiedad horizontal, la Dirección de Planificación, procederá a la inspección, revisión y la emisión de observaciones de forma conjunta al proyecto de Reforma de la Propiedad Horizontal y, posteriormente a la emisión del informe favorable conjunto correspondiente, y la cancelación de la tasa por concepto de aprobación de planos de la reforma.

Se verificará, directamente que el proyecto de reforma cumple con las ordenanzas municipales, que no afecta el derecho de terceros y que no existe ningún impedimento legal para la reforma.

El trámite de aprobación de la reforma y el plano reformativo con el cuadro de áreas y alícuotas integrado a él, será aprobado por la Dirección de Planificación para que luego del informe jurídico sea autorizado por la máxima autoridad, y que serán inscritos en el Registro de la Propiedad, adjuntando sus documentos habilitantes.

CAPÍTULO V

PARTICIONES EXTRAJUDICIALES, DISOLUCIÓN CONYUGAL Y CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Artículo 45.- Requisitos para procesos de Particiones Extrajudiciales

1. Solicitud firmada por los solicitantes, dirigida al Alcalde del cantón Zapotillo o la Dirección de Planificación.
2. Copia de cédula a color de todos los comparecientes.
3. Sentencia de Juicio de Inventario y/o Posesión Efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Partida de defunción del causante (s).
5. Minuta, con sus respectivas formaciones de hijuelas.
6. Copias de escrituras públicas del bien (s) a adjudicarse.
7. Pago de predio urbano o rural actualizado.

8. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, del predio (s) a adjudicarse.
9. Informe Pericial, avalado por un perito debidamente calificado en el Concejo de la Judicatura.
10. Y demás documentos que, de forma justificada, requiera la dependencia encargada del proceso.

De verificarse que sobre el predio o los predios no se determinen linderos, dimensiones ni área total del predio el funcionario, a cargo del proceso podrá solicitar informe de nueva linderación en caso de predios urbanos y amojonamiento en predios rurales.

Artículo 46. Requisitos para proceso de Disolución Conyugal y Capitulaciones Matrimoniales. -

1. Solicitud firmada por los requirentes, dirigida al Alcalde del cantón Zapotillo.
2. Copia de cédula a color de todos los comparecientes.
3. Minuta.
4. Copias de escrituras públicas del bien (s) a adjudicarse.
5. Pago de predio urbano o rural actualizado.
6. Partida de Matrimonio.
7. Certificado historiado y linderado del Registro de la Propiedad, del predio (s) a adjudicarse.
8. Y demás documentos que requiera de forma justificada la dependencia encargada del proceso.

Artículo 47.- Aprobación de Particiones Extrajudiciales, Disolución Conyugal y Capitulaciones Matrimoniales. - Recibida la documentación por parte de la Dirección de Planificación, se procederá de la siguiente manera:

1. Verificación y constatación que la documentación presentada cumpla con lo establecido en los artículos anteriores.
2. Cancela de la tasa administrativa del 15% del salario básico unificado, por concepto de inspección.
3. La Dirección de Planificación elabora el informe técnico respectivo, aprobación de planos de partición extrajudicial, con lo cual se procederá a la emisión del título de crédito por tasa administrativa equivalente al **1 por mil del avalúo catastral, por concepto de aprobación de planos.**
4. El área Jurídica procederá a realizar la resolución administrativa de Partición Extrajudicial.
5. Esta resolución será protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad den cantón Zapotillo.

CAPÍTULO VI

PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO,

Artículo 48. Interés Público de fachadas de edificios públicos y privados. - Facúltese a la Dirección de Planificación el poder brindar el mantenimiento y mejoramiento de la imagen urbana en todas las fachadas de edificios públicos y privados, patrimoniales o no patrimoniales de la ciudad de Zapotillo y parroquias rurales del cantón Zapotillo, con la finalidad de promover el mantenimiento y mejoramiento de la imagen urbana, así como permitir el desarrollo de actividades socioculturales. Todo gasto incurrido por la municipalidad en esta actividad deberá ser asumido por los propietarios de los inmuebles antes señalados.

Artículo 49.- Niveles de protección de bienes inmuebles patrimoniales. - Sobre la base de la valoración patrimonial, se define el nivel de protección de los bienes inmuebles patrimoniales, conforme a la siguiente clasificación:

- a)** Protección absoluta (rango 36-50 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados con Alto Valor Patrimonial que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación con todas sus características originales arquitectónicas, constructivas y decorativas, valorando los aportes realizados en el transcurso del tiempo.
- b)** Protección parcial (rango 26 a 35 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser susceptibles de modificación.
- c)** Protección condicionada (rango 16-25 puntos): corresponde a bienes inmuebles catalogados como Patrimoniales en los que, su interior, puede presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, susceptibles de ser modificadas en concordancia con sus características volumétricas, compositivas y de materiales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología característica, accesos, portales, soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros-), y poniendo en valor su aporte al conjunto e imagen urbana.

En todos los niveles de protección se podrán realizar intervenciones utilizando nuevas tecnologías, siempre y cuando estas constituyan un aporte para la protección, conservación y puesta en valor de las edificaciones, a través de intervenciones especializadas.

Artículo 50. Requisitos para la autorización de intervención en bienes inmuebles patrimoniales.

- a) En la intervención de edificios patrimoniales y en predios ubicados dentro del cantón Zapotillo, no será obligatorio contar con plazas de estacionamiento, si el proyecto exige la disponibilidad de estacionamientos, estos podrán estar ubicados en predios cercanos, para lo cual deberán adjuntar escrituras y/o contratos de arrendamiento a largo plazo.
- b) Presentación del proyecto:
- Registro fotográfico del bien inmueble (interior y exterior).
 - Memoria técnica del bien inmueble, donde se indicará de forma detallada el sistema constructivo y materialidad de la edificación, levantamiento y análisis de patologías.
 - Levantamiento arquitectónico (plantas y elevaciones y secciones) del estado actual, materiales y usos actuales del bien a intervenir.
 - Propuesta arquitectónica de la intervención a realizar (plantas, elevaciones y secciones).
 - Análisis de entorno fachadas, morfología tradicional.
- c) Aprobación del proyecto: está a cargo de la Dirección de Planificación, previo a la emisión de la tasa por concepto de aprobación de planos.
- d) Para el caso de inmuebles de alto valor patrimonial de protección absoluta, y en los casos que crea necesaria la Dirección de Planificación, solicitará apoyo técnico al INPC, en base a informes técnicos aprobará el proyecto definitivo, previo a la emisión del permiso de construcción.
- e) La Dirección de Planificación realizará el seguimiento del proyecto, informará a la máxima autoridad, dependencias e instituciones pertinentes sobre el cumplimiento o alteración del proyecto, así como de la posible destrucción del patrimonio cultural.

Artículo 51. Permiso de obras menores en edificios patrimoniales.- Para emitir permisos de obras menores en edificios patrimoniales, con la finalidad de garantizar la conservación del patrimonio cultural, a más de los requisitos regulares, se deberá presentar el proyecto de intervención elaborado por un profesional de la arquitectura o ingeniería según sea el caso, y se contará con la dirección técnica durante el proceso de intervención, debiendo adjuntar a la solicitud el contrato de dirección técnica en formato municipal, previo informe de la Dirección de Planificación.

CAPITULO VII
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 52. Objetivo. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

En concordancia con el Art 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

Artículo 53. Tipología de Planes Urbanísticos Complementarios. - Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. (*Concordancia: LOOTUGS, artículo 31*).

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

- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda interés social.

- d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

- e) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Obligatoriedad del plan parcial, los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la LOOTUGS. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

- **Planes maestros sectoriales.** Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 54.- Aprobación de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Previos informes favorables de las direcciones correspondientes y con la aprobación de la Dirección de Planificación mediante resolución, pasarán el expediente al área Jurídica y Financiera, para realizar el respectivo informe que, será enviado para conocimiento y aprobación por parte del Cabildo del cantón Zapotillo, e incorporado al Sistema de Información Local (SIL) para su aplicación por las instancias correspondientes.

Cuando se trate de cambio de uso del suelo rural a suelo rural de expansión urbana o zona industrial el GAD Zapotillo deberá enviar una solicitud al MAG de cambio de uso de suelo, adjuntando el informe técnico del GAD Zapotillo, que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo. En concordancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la LOTRTA, y el artículo 3 de su reglamento el Plan Parcial respectivo, y acuerdo ministerial 214-2019 de MAG.

CAPITULO VIII PLANES PARCIALES

Artículo 55. Ámbito de aplicación de los Planes Parciales. - Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana del cantón Zapotillo y se aplicarán en los siguientes casos:

1. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
3. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano o zona industrial.
4. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
5. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana.
6. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de

riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.

7. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.

8. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 56.- Contenidos mínimos de los Planes Parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y su correspondiente PUGS, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios; y, contendrán:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

2. Análisis e incorporación del suelo rural que se transformen en suelo rural de expansión urbana y suelo rural de expansión urbana en suelo urbano.

3. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

4. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;

5. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

6. Mecanismos de gestión del suelo;

7. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,

8. Conclusiones y Anexos.

(Concordancia con el art. 54 NORMA TÉCNICA USO Y GESTIÓN DE SUELO Y PLANES URBANÍSTICOS DE GADS, Resolución No.0005-CTUGS-2020)

Artículo 57.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo – Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas:

delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 58.- Aprobación de Plan Parcial. -

1. El proyecto del Plan Parcial con los contenidos mínimos establecidos en la presente ordenanza será presentado en Archivo Central, con la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación solicitando la aprobación del Plan Parcial, adjuntando los documentos de identificación del o los propietarios de los predios a intervenir y copia simple de la carta del impuesto predial vigente.
- Certificado de línea de fábrica.
- Perfil del proyecto del Plan Parcial aprobado por la Dirección de Planificación.
- Resolución de aprobación de concejo cantonal.
- Plan parcial con los contenidos mínimos según el presente cuerpo normativo de acuerdo con el objetivo del plan parcial.

2. La Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo a emitir un informe de viabilidad del Plan Parcial presentado en un plazo máximo de 30 días, de ser el caso solicitará informes específicos de acuerdo a los estudios presentados y remitirá a la Dirección de Planificación, para la respectiva aprobación. El informe contendrá:

- Normativa urbanística específica.
- Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos anteriores al plan parcial y los nuevos parámetros propuestos, que sirvan para establecer la línea de fábrica.
- Los instrumentos de gestión del suelo a aplicarse en el plan parcial a aprobarse
- Los mecanismos de financiamiento adoptados, y en el caso de acogerse a la concesión onerosa de derechos, se realizará los cálculos de pago de acuerdo a la ordenanza correspondiente.
- La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado dependiendo del objeto del plan parcial.

3. Con la resolución de aprobación por parte del concejo cantonal, se remitirá el informe respectivo en base a la documentación técnica y jurídica, a Secretaría General.

4. Secretaría General pondrá a conocimiento y aprobación del Cabildo Municipal el proyecto del Plan Parcial.

5. Con la aprobación de Cabildo Municipal, el Plan Parcial aprobado bajo ordenanza propia, será incorporado como anexo a la Ordenanza de aprobación del PDOT y PUGS y podrá modificar el componente urbanístico, debiendo actualizarse en el Sistema de Información Local, SIL, para aplicación de toda la municipalidad siguiendo los procedimientos respectivos.

Artículo 59.- Aplicación de Plan Parcial.- Cumplido la fase II, con la aprobación de la ordenanza del Plan Parcial, se procederá de la siguiente manera:

1. La Dirección de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, o la que

haga sus veces, notificará a las dependencias respectivas los cambios, modificaciones y/o incrementos en la asignación de usos de suelo en los PITs, para que sean considerados en los futuros procesos de desarrollo urbanístico.

2. Con los datos actualizados en el SIL por la Dirección de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el peticionario y/o promotor podrá solicitar el nuevo certificado de línea de fábrica, en el que constará el cambio, modificación y/o incremento en la asignación y características de ocupación de uso del suelo, e iniciar con el proceso respectivo de urbanización.

3. En el caso de regularización de asentamientos de hecho, una vez aprobada la ordenanza de regularización, los beneficiarios deberán inscribir el acto administrativo en el registro de la propiedad y se podrá continuar con el proceso de titularización, transferencia de dominio y dotación de infraestructura y servicios. En concordancia con la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020.

CAPITULO IX ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo 60.- Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 61.- Declaratoria de regularización prioritaria. - implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Considerando lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 sobre los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo 62.- Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento.

- a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADZ;
- b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de

gestión de riesgos.

Artículo 63. Etapas del proceso de regularización.

- a) **Levantamiento de información.** - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b) **Diagnóstico integral.** - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
- c) **Declaratoria de regularización prioritaria.** - En el componente urbanístico del PUGS del cantón Zapotillo, se determinan las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
- d) La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
- e) **Proceso de regularización.** - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal que se expida para el efecto.
- f) **Proceso de titularización.** - Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
- g) **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte.** - El GADZ como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 64.- Obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho. - el GADZ como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrán la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

Artículo 65.- Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho. - El GADZ en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de

todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo: en concordancia con la Resolución Nro. 006-2022 del CTUGS.

- a. Componente económico
- b. Componente físico
- c. Componente social
- d. Componente legal

Artículo 66. -Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización. - Además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

DIAGNÓSTICO

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Condiciones de amenaza y riesgo.

PROPUESTA

- i. La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- j. La propuesta de regularización que incluya los ajustes prediales que sean del caso;
- k. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;
- l. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
- m. Zonas de reserva y zonas de protección, en caso de existir;
- n. Espacio público y áreas verde, comunales en caso de existir;
- o. Norma urbanística; Uso y aprovechamiento urbanístico.
- p. Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del

asentamiento.

q. Mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución. (Concordancia con el Reglamento a la LOOTUGS)

Artículo 67. Plazo para la regularización y legalización. –

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta resolución, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de cada GADZ. Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el GADZ podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización. *(Concordancia artículo 15, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 68.- Relocalización de asentamientos humanos de hecho ubicados en zonas de riesgo no mitigable. - Los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GADZ aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan de ser posible o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana. *(Concordancia artículo 18, Resolución 006 CTUGS 2020.)*

Artículo 69.- Requisitos de inicio del proceso de regularización. – Para el inicio del trámite de regularización ya sea por potestad administrativa, regularización prioritaria, se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se agrupan.
- b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c. Cédula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.
- d. Identificación precisa del asentamiento humano, con determinación de la provincia, cantón, parroquia, zona.
- e. Plano topográfico georreferenciado.
- f. Petición justificada de regularización.
- g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.

- i. Certificado de gravamen del predio.
- j. Facturas de pago de servicios, de existir.
- k. Listado de socios de la organización, de serlo.
- l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m. Declaración juramentada individual de cada poseionario.
- n. Proyecto de fraccionamiento.
- o. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADCZ.

Adicional se podrá establecer parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente ordenanza. *(Concordancia artículo 22, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 70.- Informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica. - Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la Dirección de Planificación y área Jurídica del GAD Zapotillo elaborará un informe de factibilidad técnica - jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho con la singularización de lote incluyendo ubicación, área total, linderos, dimensiones y colindantes.
- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Condiciones de amenaza y riesgo. *(Concordancia artículo 24, Resolución 006 CTUGS 2020)*

Artículo 71. Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.

Para su revisión y aprobación, se presentará los siguientes documentos en físico y digital:

- El expediente: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener

en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.

- El proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADZ deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho. (Concordancia artículo 25, Resolución 006 CTUGS 2020)
- Entrega de áreas verdes: Para el caso de asentamientos de hecho, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje. (Concordancia artículo 64, de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, Registro oficial N°166, 21 enero 2014: Disposición Transitoria Décima Cuarta)
- La aprobación del proyecto de regularización se realizará siguiendo el procedimiento de aprobación de planes parciales que se estipula en la presente ordenanza.

Artículo 72. Emisión de claves catastrales. – Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GADZ a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADZ tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADZ. (Concordancia artículo 27, Resolución 006 CTUGS 2020)

Artículo 73. Inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad. - Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley. (Concordancia artículo 28, Resolución 006 CTUGS 2020)

Artículo 74.- Proceso de titularización. - *Obtención de la escritura individual:* Los beneficiarios tendrán un plazo de **dos años** para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GADZ podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

Artículo 75.- Transferencia de dominio. - Para efectuar la transferencia de dominio el beneficiario deberá presentar la documentación que el GADZ determine, considerando al menos la siguiente información:

- a. Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b. Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c. Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GADZ).

El GAD Zapotillo, a través del Departamento de Planificación, solicitara los documentos necesarios para proceso de traspaso de dominio.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base lo establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

Artículo 76.- Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. - el GADZ como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Una vez regularizado el asentamiento humano de hecho, se incorporarán los predios destinados a equipamientos públicos a las áreas públicas del GADZ para su gestión y mantenimiento, salvo que exista alguna negociación con el mismo para una alianza en su gestión.

Artículo 77.- Financiamiento de la dotación de obras. - Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

- a. **Gestión pública.** - Se financian a través de los GADZ, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados.
- b. **Gestión privada.** - Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD municipal deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
- c. **Gestión compartida.** - Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GADZ, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro

de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza: la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) periodo 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2021-2033 y sus respectivos anexos, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

SEGUNDA: En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, resuelve expedir los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho; la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, resuelve expedir los parámetros para permisos, autorizaciones, previos de construcción; la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022, El Consejo técnico de uso y gestión de suelo, expide los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante; y, demás leyes conexas y ordenanzas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA: El GAD Zapotillo tiene expresamente prohibido financiar total o parcialmente, subsidiar, o firmar convenios para ejecutar obras de urbanización y/o servicios básicos con los propietarios de predios en asentamientos legalizados mediante plan parcial y que no sean de interés social. Esta prohibición durará hasta que todas las obras de urbanización y servicios básicos hayan sido construidas en dichos lugares y entregadas al GAD Municipal de Zapotillo a su entera satisfacción.

CUARTA: Régimen excepcional de fraccionamiento de predios rurales. Con el propósito de garantizar el acceso equitativo a la propiedad en zonas rurales, fomentar el desarrollo agro productivo y responder a la realidad socioeconómica de la población rural, se establece, de manera excepcional y general, un régimen especial para el fraccionamiento de predios rurales que no sean producto de otro fraccionamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. La asignación y compatibilidad de suelo emitidas antes de la presente normativa y que se contrapongan a la propuesta vigente, tendrán el plazo de un año para ser reubicadas, para lo cual la Dirección de Planificación emitirá la comunicación.

SEGUNDA. En el plazo de un (1) año el GAD de Zapotillo determinará zonas de bajo, medio y alto valor productivo con la finalidad de establecer parámetros de fraccionamiento mínimo diferenciado en función del análisis por zonas de planificación en el área rural. Esta información deberá ser usada en complemento con los informes técnicos actualizados de los ministerios competentes para proponer reformas normativas.

TERCERA: En el plazo de tres (3) meses de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo deberá emitir los reglamentos necesarios o, de requerirse, presentar proyectos legislativos ante el Cabildo, para viabilizar los procesos de los Instrumentos de Gestión del Suelo constantes en esta ordenanza y que no los tuviesen aún definidos.

CUARTA: En el plazo de un (1) mes de sancionada esta ordenanza, el Ejecutivo, a través de la Comisaría Municipal, deberá notificar a los directivos, propietarios o representantes de los asentamientos humanos de hecho identificados en el PDOT para que no realicen ningún traspaso de dominio ni construcción en estas áreas. La contravención a esta disposición será sancionada con una multa de 5 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general (RBU) al infractor.

QUINTA: En el plazo de seis (6) meses de sancionada la presente ordenanza, el Ejecutivo deberá realizar un cálculo actualizado de los costos de servicios básicos provistos por la institución, incluyendo agua potable, alcantarillado y recolección de basura. Este estudio deberá ser presentado inmediatamente al Concejo Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Deróguese la **ORDENANZA DE ORNATO Y LÍNEA DE FÁBRICA DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIRSE Y CONSTRUIDOS DENTRO DE LAS PARROQUIAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN ZAPOTILLO**; así como todas las ordenanzas, reglamentos, resoluciones y demás disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en la presente ordenanza.

SEGUNDA. La presente Ordenanza, entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y la página institucional, cumpliendo con lo que determina en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Zapotillo, a los veintisiete días del mes de abril de 2026.



Ing. Burner Moncayo García
ALCALDE



Dr. Omar Aponte Duarte
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO: Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, en primer debate en la sesión ordinaria realizada el 15 de abril de 2026, y en segundo y definitivo debate en la sesión ordinaria realizada el 23 de abril de 2026, fecha esta última en que se aprobó definitivamente. - Zapotillo, veintisiete de abril de 2026.



Dr. Omar Aponte Duarte
SECRETARIO DEL CONCEJO
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO. - Zapotillo, veintisiete de abril de 2026.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL AREA URBANA Y RURAL CANTÓN ZAPOTILLO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Ing. Burner Moncayo García
ALCALDE

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Burner Moncayo García, Alcalde del cantón Zapotillo, en la fecha indicada. Zapotillo, veintisiete de abril de 2026. **LO CERTIFICO. -**



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR OMAR APONTE
DUARTE**

Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Omar Aponte Duarte
SECRETARIO DEL CONCEJO