



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

---

# GACETA OFICIAL

Administración del Ec. Oscar Narváez Rosales  
ALCALDE DE PIMAMPIRO

Pimampiro, 05 de diciembre de 2017 **No. 95**

Imbabura y Flores – Parque 24 de Mayo

## SUMARIO

### CONCEJO MUNICIPAL

#### ORDENANZA MUNICIPAL:

	Páginas
Primera Reforma a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro .....	1

238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

---

### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Capítulo Séptimo, de la Administración Pública, Sección Primera, del Sector Público Art. 225, literal 2 comprenden las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Título V Organización Territorial del Estado, Capítulo I Principios Generales, Art.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 239, contempla que el régimen de los gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 240, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y

cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 264, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, entre las atribuciones y deberes constantes en el artículo 280 de la Constitución, señalan que la acción del Concejo Cantonal es conocer los planes, programas y proyectos de desarrollo cantonal; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; así como el controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el COOTAD, en el Art. 7, de la Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

**Que**, el COOTAD, en el Art. 54, en sus literales a) c) y e) establece como Funciones del GAD municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias

constitucionales y legales; ...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;...e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; y realizaren en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

**Que**, el COOTAD, en el Art. 55, competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, literales a) b) y e), establece: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; ... e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, el COOTAD en el Art. 57, respecto a las atribuciones del Concejo Municipal, en los literales a), e), l), w), x), y, z), señala, que al Concejo le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; ...e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;... l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley;...w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales

por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;...x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ...z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad Interbarrial;

**Que**, entre los fines esenciales de la Municipalidad establecidos en los artículos 54 y 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, están los de procurar el bienestar material y social de la colectividad, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, así como promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción;

**Que**, mediante acto normativo del Concejo Municipal se aprobó la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, la misma que se encuentra publicada en el registro oficial Nro. 319 del 18 de mayo del 2015.

**Que**, el artículo 5 de la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, determina que la misma será revisada cada año, previa revisión y evaluación;

**Que**, el artículo 6 de la referida ordenanza determina que "Art. 6.- Procedimiento para las Revisiones.- La Dirección de Obras Públicas (unidad Técnica de Ordenamiento Territorial) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, elaborarán la revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT" mediante un informe, cada año, o, formulará los planes parciales y especiales. El informe de revisión del "PDyOT", o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la cual podrá plantear sus

observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación."

**Que**, el Art. 8 de la ordenanza determina que para las modificaciones al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT", determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será obligatoriamente actualizada y codificada, cuya vigencia se dará a partir de su publicación en el Registro Oficial. Por lo tanto, no serán válidas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones, y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

**Que**, mediante Resolución NRO. 480 expedida en sesión ordinaria efectuada el 8 de junio del 2016 y la Resolución Nro. 508/ en sesión ordinaria efectuada el 6 de julio del 2016 se resolvió conformar la Comisión Especial de Planeamiento y Urbanismo de conformidad con el artículo 6 de la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del suelo, misma que tendrá una duración de 30 días;

**Que**, con fecha 12 de julio del 2016, mediante informe No. 001-2016 de la Comisión Especial de Planeamiento y Urbanismo remiten el Análisis del Informe emitido por la comisión técnica, respecto de las sugerencias enviadas por varios ciudadanos del cantón Pimampiro, con la finalidad de reformar la ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo.

**Que**, luego del análisis desarrollado por la Dirección de Obras Públicas; el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PDyOT-2027", el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, recoge sistematizadamente las experiencias de la aplicación de la Ordenanza, en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial, a través de los diversos espacios de participación ciudadana, se ha considerado necesario

realizar la presente reforma que permita una mejor aplicación de esta ordenanza, con proyección al año 2027; y,

**Que**, con fecha 16 de agosto del 2016, mediante informe Nro. 014-2016 la Comisión de Legislación y Fiscalización presenta el texto final de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA Y QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO.

**Que**, el Concejo del Gad Municipal San Pedro de Pimampiro, en sesión ordinaria del 19 de julio del 2017 en base a los que dispone en Art. 83 de la ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal por votación nominal y razonada, con Resolución nro.760, resuelve. Se remita a la Comisión de Legislación y Fiscalización la Primera Reforma a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro, para que elaboren el informe con la participación de los integrantes del Concejo Municipal para el segundo debate.

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 239 de la Constitución, en concordancia con los artículos 7, 54, 55, 57 a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide la Primera Reforma a la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del cantón San Pedro de Pimampiro.

### EXPIDE

#### **LA PRIMERA REFORMA A LA “ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA Y QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

**Art. 1.-** Sustitúyase el Art. 6 por el siguiente texto:

**Art. 6.- Procedimiento para las Revisiones.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, elaborará la

revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDyOT” mediante un informe, cada año, o, formulará los planes parciales y especiales.

El informe de revisión del “PDyOT”, o la formulación de planes parciales y especiales, serán sometidos a consideración de la Comisión Especial de Planeamiento y Urbanismo, misma que estará integrada según lo que estipula el Art. 25 de la Ordenanza de Funcionamiento del Concejo Municipal del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones a través de un proyecto de ordenanza en un término no mayor a 90 días a partir de la entrega del expediente por parte de la Dirección de Obras Públicas, además podrá tener una prórroga de máximo 30 días adicionales por fuerza mayor o caso fortuito, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

**Art. 2.-** En el artículo 7, elimínese la frase “**Unidad Técnica de Ordenamiento Territorial**” quedando el texto del articulado de la siguiente manera:

**Art. 7.- De las Modificaciones al Plan.-** La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al “PDyOT”, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de

reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

**Art. 3.-** En el artículo 10, elimínese en el segundo inciso los términos “**a la Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismos**” y sustitúyase por **a las disposiciones legales vigentes** quedando el texto del articulado de la siguiente manera:

**Art. 10.- Disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDyOT”, no susceptibles de modificación.-** Si una persona particular se considerare afectado por la aplicación de las disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDyOT”, de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectaren por la aplicación del “PDyOT”, y que contravengan a las disposiciones legales vigentes, cuya construcción no haya sido autorizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PDyOT”, o a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento del Coordinador de Seguridad, Justicia y Control y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el “PDyOT”, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien

deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones y lotizaciones no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el “PDyOT”, para una zona o sector urbano o área determinada (urbanizable).

**Art. 4.-** En el artículo 11, elimínese la frase “**Concejo Cantonal**” y sustitúyase por **Concejo Municipal** quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 11.- De la interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan.-** En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza y del “PDyOT”, solamente al Concejo Municipal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, y lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del “PDyOT” y los informes de la Dirección de Obras Públicas y de Asesoría Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro. Esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

**Art. 5.-** El artículo 13 sustitúyase por el siguiente texto:

**Art. 13.- Clases de suelo.-** En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana y rural.

**Art. 6.-** En el artículo 14 sustitúyase por el siguiente texto:

**Art. 14.- Suelo Urbano.-** El suelo urbano es el ocupado por

asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

**1. Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

**2. Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

**3. Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

**Art. 7.-** Agréguese el siguiente Art. Innumerado, al final del Art. 14.

**Art. Innumerado.-** A continuación del Art. 14 agréguese lo siguiente:

**Suelo rural.-** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales; o, el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana

aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

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

**4. Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

**Art. 8.-** Suprímase los Artículos 15 y 16 de la Ordenanza de Delimitación Urbana y que Reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro.

**Art. 9.-** En el artículo 17 agréguese al final un segundo inciso con el concepto de Área Útil, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 17.- De la utilización del suelo.-** La utilización del suelo, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo que se establecen en el "PDyOT", y en esta ordenanza.

**Área útil de construcción o área computable,** son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el

cálculo de los coeficientes de ocupación.

**Art. 10.-** Sustitúyase el Art. 19 por el siguiente texto:

**Art. 19.- Obligaciones y responsabilidades de los propietarios de suelo urbano.-** Los propietarios del suelo urbano deben:

- Reconocer la contribución especial de mejoras correspondiente a la recuperación de la inversión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.
- Solicitar el permiso de construcción de acuerdo a la actividad que se va a realizar; los permisos de construcción son: trabajos varios y permisos de construcción.
- Edificar en los lotes en el plazo fijado en el permiso correspondiente.
- Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos.
- Destinar el suelo a usos conforme a lo establecido en el "PDyOT".
- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- Sujetarse a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano.

Los propietarios del suelo urbano tienen las siguientes atribuciones:

- Edificar, esto es la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de edificación;
- Incorporar al registro catastral de la municipalidad, la nueva edificación, una vez concluida.
- Urbanizar conforme a lo previsto en el "PDyOT", y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras, para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos, podrán

solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, autorización para urbanizar en otros períodos diferentes a los previstos en el "PDyOT", siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida, a su costo y responsabilidad.

**Art. 11.-** Se eliminan los artículos 20 y 21.

**Art. 12.-** En el Art. 24.- En el inciso primero eliminar el término **invernaderos**; quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 24.- De la Gestión Territorial.-** Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, para estudiar, tramitar y aprobar planos de fraccionamiento de predios (lotizaciones, urbanizaciones), reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y de edificaciones, expedir permisos de construcción, de habitabilidad y de propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, y se extenderá a las Parroquias respectivas, Mariano Acosta, San Francisco de Sigsipamba y Chugá.

**Art. 13.-** En el Art. 32 literal c, elimínese la palabra concejo y sustitúyase por la frase "**autoridad competente**" por lo que el texto del articulado se determina de la siguiente manera:

**Art. 32.- De la Actuación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, podrá actuar con la ciudadanía de la siguiente manera:

**c) Negociación de Mutuo Acuerdo:** Antes de proceder a la expropiación y luego de resuelta la declaratoria de la utilidad pública por la autoridad competente, la Municipalidad podrá convenir con el afectado libremente y de mutuo acuerdo, sus aspiraciones para un proceso de negociación. Dentro de esta etapa las partes podrán auxiliarse de los dictámenes o pericias que juzguen conveniente para la determinación del proceso. Una vez convenidos los términos de la negociación se dará por terminado el proceso iniciado.

**Art. 14.-** En lo que corresponda al articulado "**Determinase el perímetro urbano de la parroquia Chugá que comprende las siguientes Coordenadas**", se debe reformar los siguientes puntos:

PUNTOS	ESTE /OESTE	NORTE /SUR
P6	X: 844453	Y: 41320
P7	X: 844460	Y: 41407
P8	X: 844424	Y: 41385

**Art. 15.-** Se mantiene quedando el articulado de la siguiente manera: Se debe agregar un artículo innumerado correspondiente a las **delimitaciones de cada Parroquia Rural como es San Francisco de Sigsipamba, Chugá.**

**Artículo innumerado. Delimitación: PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA.-** Determinase el perímetro urbano de la parroquia San Francisco de Sigsipamba, que comprende las siguientes Coordenadas:

**Artículo innumerado. Delimitación: PARROQUIA Chugá.-** Determinase el perímetro urbano de la parroquia Chugá que comprende las siguientes Coordenadas:



**Art. 16.-** Se mantiene artículo 45, cambiando los valores de Lote mínimo, Frente mínimo, dentro de “**A.-Sector 8 – Monserrat**”.

**Art. 45.- Zona 4.-**

A.- Sector 8 – Monserrat  
Lote mínimo promedio es de 200  
Frente mínimo 7 a 10 m

**Art. 17.-** Al final del segundo inciso del artículo 53 se debe incrementar lo concerniente al comercio y oficinas administrativas, de la siguiente manera:

**Art. 53.- Uso vivienda.-**

**COMERCIO:** se debe considerar a tiendas de abarrotes, bazares, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), farmacias, micro mercados, en menor escala.

**OFICINAS ADMINISTRATIVAS:** se debe considerar oficinas privadas e individuales.

**Art. 18.-** En el Art. 54 en los incisos 2 y 3 agréguese las categorías 2,3 y 4, quedando el texto de la siguiente manera:

**MÚLTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (M1).**

Corresponde a la centralidad mayor determinada en el Plan como centro de administración, gestión y comercio de la ciudad.

**CATEGORIA 2 (M1 Y M2).- Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas:**

- **Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas para consumo inmediato.-** Bares, discotecas, cantinas, cerveceros, karaokes, billares con venta de licor y otras actividades de entretenimiento.
- **Establecimientos con venta de bebidas alcohólicas para llevar.-** Licorería y depósito de cerveza o semejantes.

**Agréguese la simbología M1 y M2, desde la categoría 2 hasta la 4.**

**CATEGORIA 3 (M1 M2).- Venta de alimentos, comidas preparadas y bebidas para su consumo inmediato:**

- **Establecimientos con venta de alimentos preparados.-** Cafetería, restaurante, panadería, heladería, comidas ligeras, frutería, cine snack, café net, complejos deportivos, parqueadero, quiosco.
- **Establecimientos venta de alimentos y bebidas al por mayor y menor.-** Frutas y legumbres, abacería y abarrotes, tienda naturista, supermercado, micro mercado, confitería, comisariato, bodega de alimentos y/ o depósitos de gaseosas.

**CATEGORÍA 4 (M1Y M2).- Servicio de Hospedaje con venta y consumo de bebidas alcohólicas y/ o alimentos preparados:**

- Establecimientos con servicio de hospedaje y consumo de bebidas alcohólicas y/o alimentos preparados.- Hotel, pensión, residencia, hostel, posada, cabaña.
- **Hospedaje Horario 24 horas,** venta y consumo de bebidas alcohólicas de conformidad con el acuerdo ministerial No 1470 de 15 de Junio de 2010.

**MÚLTIPLE, CON USOS URBANOS (M2)**

corresponde a los sectores de ingreso, salida de la ciudad y a las áreas en proceso de consolidación.

**CATEGORIA 2 (M1 Y M2).- Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas:**

- **Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas para consumo inmediato.-** Bares, discotecas, cantinas, cerveceros, karaokes, billares con venta de licor y otras actividades de entretenimiento.

- **Establecimientos con venta de bebidas alcohólicas para llevar.-** Licorería y depósito de cerveza o semejantes.

**Agréguese la simbología M1 y M2, desde la categoría 2 hasta la 4.**

**CATEGORIA 3 (M1 M2 ).- Venta de alimentos, comidas preparadas y bebidas para su consumo inmediato:**

- **Establecimientos con venta de alimentos preparados.-** Cafetería, restaurante, panadería, heladería, comidas ligeras, frutería, cine snack, café net, complejos deportivos, parqueadero, quiosco.
- **Establecimientos venta de alimentos y bebidas al por mayor y menor.-** Frutas y legumbres, abacería y abarrotes, tienda naturista, supermercado, micro mercado, confitería, comisariato, bodega de alimentos y/ o depósitos de gaseosas.

**CATEGORÍA 4 (M1Y M2).- Servicio de Hospedaje con venta y consumo de bebidas alcohólicas y/ o alimentos preparados:**

- Establecimientos con servicio de hospedaje y consumo de bebidas alcohólicas y/o alimentos preparados.- Hotel, pensión, residencia, hostel, posada, cabaña.
- **Hospedaje Horario 24 horas,** venta y consumo de bebidas alcohólicas de conformidad con el acuerdo ministerial No 1470 de 15 de Junio de 2010.

**Art. 19.-** Al final del Art. 58 agregase el siguiente texto:

En las zonas con usos múltiples se incluye la categorización de los centros de diversión nocturna como: bares, discotecas, licorerías, centros de tolerancia.

Luego del artículo 58 añádase un artículo innumerado.- **Uso de Suelo para centros de tolerancia o de diversión nocturna.-** Se permitirá implementación y funcionamiento de centros de tolerancia y diversión nocturna a treientos metros del núcleo urbano más cercano.

**CATEGORIA 1.- Centros de tolerancia o de diversión para adultos como:**

- **Centro de Tolerancia Vespertino:-** Establecimiento que funciona en horas de la tarde que se caracteriza por prestar servicios sexuales, espectáculos para adultos, como: canto, baile, nudismo y otros con o sin venta y consumo de bebidas alcohólicas.
- **Centro de Tolerancia Nocturno:-** Establecimiento que funciona en horas de la noche que se caracteriza por prestar servicios sexuales, espectáculos para adultos, como: canto, baile, nudismo y otros con o sin venta y consumo de bebidas alcohólicas.

**Art. 20.-** En el **Art. 59.- Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda.-** Al final del segundo inciso añádase el siguiente texto: "Se prohíbe además la crianza avícola, porcina y bovina"; quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 59.- Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda.-** En suelo cuyo uso principal está destinado a vivienda, los usos complementarios (comercio) no podrán superar el 25% del área construida en planta baja en vivienda con usos barriales, el 50 % en vivienda con usos sectoriales y el 75% en vivienda con usos zonales, incluida el área de bodegas o almacenaje de productos. Estos usos podrán implantarse únicamente en planta baja.

Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como

combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial

En las cabeceras parroquiales, el uso del suelo se destinará a viviendas con usos sectoriales.

Se prohíbe además la crianza avícola, porcina y bovina.

**Art. 21.-** A continuación del artículo 65 agréguese la

## SECCIÓN OCTAVA

### DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO PARA CENTROS DE TOLERANCIA NOCTURNA

**Artículo Innumerado.-** Se permitirá la implementación y funcionamiento de centros de tolerancia y diversión nocturna 300 metros del núcleo urbano más cercano.

**Art. 22.-** En el artículo 66; y, en el apartado denominado “**Codificación de la edificación**”, en el penúltimo inciso de dicho apartado, unifíquese el texto en lo que corresponde a la frase “**Planta Baja (COS PLANTA BAJA)**” de manera que el texto pertinente constituya un solo párrafo de la siguiente manera:

**Art. 66.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.-**

#### **Codificación de la edificación**

A continuación el numeral separado por un guion que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

**Art. 23.-** En el artículo 67, unifíquese el “cuadro de estacionamientos mínimos requeridos” e inclúyase el subcapítulo “Estacionamientos” en el mismo artículo.

**Art. 24.-** En el artículo 67 en el subcapítulo referente a “Alturas de edificación” y sustitúyase por el siguiente texto:

**“Alturas de edificación** En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta por el “PDyOT”, y se medirá desde el nivel de la acera. La altura máxima de la edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros y máxima de seis metros dependiendo de la pendiente del terreno y el tipo de suelo.

En terrenos con pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 15 metros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En terrenos con pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

Previo solicitud del interesado, la municipalidad podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial este definido y se hallen construidas las aceras.

**Art. 25.-** En el artículo 67, añádase un subcapítulo referente a “Edificación Nueva” de acuerdo con el siguiente texto:

#### **Edificación nueva**

Edificación provisional de un área igual o menor que 30 metros cuadrados, implantada en la parte posterior del terreno y cubierta alivianada inclinada, volado máximo de 40 centímetros.

**Art. 26.-** En el artículo 68 y al final del segundo inciso elimínese la frase “**Unidad de Tránsito Transporte**” y sustitúyase por la frase “**autoridad competente**”, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 68.- Reglamentación de estacionamientos.-** Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la autoridad competente.

**Art. 27.-** En el artículo 69; y, al final del tercer inciso elimínese la frase “**Departamento de Planificación y Cooperación Internacional**” y sustitúyase por la frase “**Departamento de Planificación, Cooperación y Desarrollo**”, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 69.- Alcance.-** Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

La Dirección de Dirección de Obras Públicas, diseñará la estructura vial en la ciudad de San Pedro de Pimampiro, (arteriales, colectoras, locales,

peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este libro y a las normas de arquitectura y urbanismo, previa aprobación del Departamento de Planificación, Cooperación y Desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado San Pedro de Pimampiro.

**Art. 28.-** A continuación del artículo 69 inclúyase **un artículo innumerado**.

**Artículo innumerado** Vías Principales, Vías Secundarias:

- **Vías Principales.-** serán las vías que conectan del cantón a las parroquias y de las parroquias al cantón San Pedro de Pimampiro.
- **Vías Secundarias.-** serán las vías que conectan de las parroquias a las comunidades y comunas, y de las comunidades a las parroquias y a la zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro incluidas las catorce comunidades que pertenecen a la Parroquia de Pimampiro.

El ancho de las vías rurales será sujetas a la normativa legal vigente, emanadas por el ente rector de la materia.

**Art. 29.-** En el artículo 80; y, al final del párrafo se elimine “**valoración comercial**” y se agregue “**valoración catastral**”

**Art. 80.- Reglamentación del espacio público.-**

En fraccionamiento en los que, las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la

obligación de cesión en dinero u otros inmuebles de acuerdo a la valoración catastral establecida por la unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 30.-** En el artículo 82; y, se debe eliminar en los incisos finales la frase “**Ilustre Concejo Cantonal**” y se agregue “**Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro**”, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 82.- Disposiciones Generales.-**

Corresponderá al Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Concejo Municipal del

Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro.

Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la unidad de Avalúos y Catastros exigirá el permiso de habitabilidad conferido por la Dirección de Obras Públicas.

Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, deberá al menos haberse concluido toda la obra civil, y las obras comunales complementarias.

**Art. 31.-** En el artículo 85, en la parte final se elimina la frase “**Espacios Comunales**”, en vista que no es parte del mencionado artículo, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 85.- Espacios comunales.-**

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2

	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento Clientes	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración,	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

**Art. 32.-** En el artículo 99; y se elimina en el subtítulo del cuadro lo que es “**Propuesta de**” de tal forma que el subtítulo quedaría

“**CUADRO DE OCUPACIÓN DE SUELO Y CODIFICACIÓN**”, el cuadro debe ser cambiado en el PDyOT.

**Art. 99.- Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad.-**

**CUADRO DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

SAN PEDRO DE PIMAMPIRO																				
CUADRO DE OCUPACION DE SUELO / CODIFICACION																				
PLATAFORMAS	ZONA	SECTOR	UBICACIÓN	NORMATIVA	LOTE MINIMO M2	FRENTE MINIMO M2	RELACION LOTE	ALTURA MAXIMA		METROS				COS %	CUS%	INDICE DE VIVIENDA (m2/hab.)	DENSIDAD hab./ Hect. NETA BRUTA	USOS		
								PISOS	METROS	F	LI	LD	P					COMPATIBLES	PROHIBIDO	
ALTA	1	1	SAN ISIDRO/SAN VICENTE	D12-80	150	10	1:1.5	4	12	0	0	3	80	320	47	124	90	Gestios y comercio(41)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		2	SAN PEDRO	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	270	80	74	46	vivienda con uso banial (V0),vivienda con uso sectorial (V1),multiple con uso urbano(42)		
	2	3	a	EL MIRADOR/EL ROSAL	3C9-72	250	12	1:2	3	9	3	0	3	72	216	184	20	14	vivienda multifamiliar con uso banial (V0),con usos urbanos(42)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO
			b	SAN PEDRO	3C6-60	150	10	1:2	2	6	3	0	3	60	120					
		4	a	SAN PEDRO/SAN ISIDRO/STA.CECILIA	3C6-70	300	15	1:2	2	6	3	3	0	70	140	208	18	15	Vivienda-Agricola urbano (A1)	
			b	SAN PEDRO Y SAN ISIDRO	D9-85	240	12	1:2	3	9	0	0	3	85	255				vivienda con uso banial (V0)	
	3	5	a	STA LUCIA/SANTA CLARA/STA. CECILIA	D9-85	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	255	64	117	94	vivienda con uso sectorial (V1)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO
			b	EL MIRADOR/STA.LUCIA/STA CLARA	OE6-68	300	15	1:2	2	6		3	3	68	136	146	28	21	Vivienda-Agricola urbano (A1)	
			7	a	SANTA CLARA	D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160	188	22	19	
	b	SANTA CLARA		D6-80	150	10	1:2	2	6	0	0	3	80	160	vivienda con uso banial (V0)					
BAJA	4	8	MONSERRATH	D6-70	200	10	1:2	3	9	0	0	3	85	170	57	27	12	vivienda con uso sectorial (V1)	INDUSTRIA ALTO IMPACTO	
		9	SANTA CECILIA	D6-85	200	10	1:1.5	2	6	0	0	3	85	170	150	21	16	vivienda con uso banial (V0)		
FRANJA PROTECCION		10																PLA DE MANEJO	INDUSTRIA	

En el cuadro de ocupación del suelo se mantiene con el cambio de vivienda bifamiliar con vivienda V0 y M2.

**Art. 33.-** En el Art. 102.- Eliminar el término **invernaderos**: quedando el artículo de la siguiente manera:

**Art. 102.- De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.-** El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, o de urbanización, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requiere de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Obras Públicas; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta

Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Pimampiro.

**Art. 34.-** En el Art. 103.- Eliminar el literal **d)**: quedando el artículo de la siguiente manera:

**Art. 103.- De la obligatoriedad de presentar planos.-** Todos los trabajos señalados en el artículo 102 de esta ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 30 metros cuadrados.
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.

Si se trata de aumentos, en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie, si se requerirá de los planos correspondientes de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

**Art. 35.-** Sustitúyase el Art. 103 por el siguiente texto:

**Art. 103.- De la obligatoriedad de presentar planos.-**

**VALORACION PARA EL CÁLCULO DE LA TASA DE APROBACION DE PLANOS**

CONSTRUCCIONES		TASA DE APROBACIÓN
DESDE M2	HASTA M2	DE PLANOS
31	240	2 x 1.000
241	600	4 x 1.000
601	en adelante	10 x 1.000

(Multiplicar área de construcción útil x valor m2 de const. emitido por OPM, este valor para 1000 y x 2, 4 y 10 de la tabla según área).

**Art. 36.-** agréguese a continuación del art. 110 un artículo innumerado

**Artículo innumerado.-Tasa de uso de suelo.-** Para fines de la autorización de uso de suelo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, establece una tasa única para el uso de suelo de forma anual la misma que será el 1% del Salario Básico Unificado del Trabajador en General.

De esta tasa de uso de suelo se exceptúa a los arrendatarios del mercado 10 de agosto, conforme consta en la Ordenanza que Regula el Funcionamiento, Control y Recaudación de Tasas de Locales, Puestos y Espacio

Público del Mercado 10 de Agosto de San Pedro de Pimampiro.

Con el informe de la Dirección de Obras Públicas se remitirá a la coordinación de justicia y control, para que se proceda al otorgamiento al permiso de uso de suelo.

**Art. 37.-** En el artículo 111.- Se elimina la frase: **urbanizable tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad, industrial y de equipamiento**; el articulado queda de la siguiente manera:

**Art. 111.- Permiso ambiental.-** Es un certificado de cumplimiento de las disposiciones legales previstas en el marco legal pertinente, otorgado por el Técnico de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, se requerirán estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

**Art. 38.- En el artículo 113.-** Se elimina los términos **urbanizable**, en el texto de los numerales 1 y 2; y, en el numeral 3, cambiar los términos no urbanizable por **rural**, en el primer inciso y eliminar los términos **no urbanizable**, en el segundo inciso; quedando el articulado de la siguiente manera:

1. URBANIZACIÓN:

Es un terreno urbano de la ciudad de Pimampiro o de sus cabeceras parroquiales, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o



promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares, llámense estas, pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.

## 2. LOTIZACIÓN:

Es la división de un terreno urbano en dos o más lotes, y que todos deban dar frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, al menos aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento.

## 3. PARCELACIÓN AGRÍCOLA:

Se considera parcelación agrícola la división de un terreno en dos o más lotes situado en suelo rural, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria.

En suelos de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será:

1.200 m<sup>2</sup> terrenos hasta la cota de 2.800 m.s.n.m.; y 1.764m<sup>2</sup> (un solar) desde la cota 2.800 a 3.100 m.s.n.m.; sobre la cota 3.100 m.s.n.m., no se permitirá fraccionamiento alguno.

**Art. 39.-** En el literal f) del artículo 117, agregar luego de alcantarillado, "sanitario y fluvial"; quedando de la siguiente manera:

**Art. 117.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.-** Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Obras Públicas, la siguiente documentación:

f) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario pluvial, energía eléctrica y

teléfono (originales o copias certificadas).

**Art. 40.-** En el art. 120.- En el tercer requisito cambiar los términos **la Empresa** con **el ente**, quedando de la siguiente manera:

**Art. 120.- Control de las urbanizaciones.-** Para el control de las urbanizaciones el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones:

- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por el ente correspondiente.

**Art. 41.- En el Art. 126.-** Se elimina el literal d)

**Art. 42.-** El art. 133.- Se cambia los términos **Empresa de Agua Potable** por **Municipalidad**; y, **dicha empresa** por **la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado**, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 133.- Autoabastecimiento.-** Cuando no fuere posible que la Municipalidad dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarias respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

**Art. 43.- Art. 135.-** Se cambia los términos **urbanizable y no urbanizable** por **y rural**, quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 135.- Definición de edificación.-** Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural (vivienda agrícola según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 44.-** En el Art. 136.- Permiso de edificación en el primer inciso cámbiese el área que allí se indica de “36 m<sup>2</sup>” a “30 m<sup>2</sup>”; y se elimina el término **invernadero**.

**Art. 136.- Permiso de edificación.-** En la autorización para desarrollar en un predio o predios, determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación un área superior a 30m<sup>2</sup>, la que será emitida por la Dirección de Obras Públicas, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos.

Para el caso de edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del PDyOT, que se hallen afectados por el mismo, se aplicará lo previsto en los artículos 468 del COOTAD.

**Art. 45.-** En el art. 139.- Agregar un literal, quedando el articulado de la siguiente manera:

Art. 139.- **Aprobación del proyecto definitivo.-** Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- i) Un documento en el que conste la corresponsabilidad del profesional (Arquitecto o ingeniero civil), para la ejecución de la obra, conforme a los planos aprobados por la municipalidad.

**Art. 46.-** En el art. 141.- Agregar un literal, quedando el articulado de la siguiente manera:

Art. 141.- **Modificaciones y actualización a los planos aprobados.-** Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- i) Un documento en el que conste la corresponsabilidad del profesional (Arquitecto o ingeniero civil), para la

ejecución de la obra, conforme a los planos modificatorios.

**Art. 47.-** En el art. 142.- Agregar un inciso luego del tercer inciso: quedando el articulado de la siguiente manera:

Art. 142.- **Permisos de Construcción.-** Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentarán los siguientes documentos:

La Dirección de obras públicas otorga un permiso de construcción provisional por el lapso de seis meses, tiempo en el cual se deberá revisar una verificación técnica de la fase de cimientos para lo cual el propietario notificará en forma oportuna su ejecución aprobada y se concederá el permiso de ejecución definitivo.

**Art. 48.-** En el art. 143.- Eliminar la frase **Construcción de invernaderos** y se elimina la parte del inciso final que dice: (Multiplicar área de construcción x valor m<sup>2</sup> de const. este valor para 1000 x 2 % de tabla); y se agrega la frase **el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables**, al penúltimo inciso; quedando el articulado de la siguiente manera:

Art. 143.- **Permiso de Trabajos varios.-** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30 m<sup>2</sup>.
- Construcción de cerramientos.
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36 metros cuadrados.
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta

intervención fuera menor a 36 metros cuadrados.

- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 36 metros cuadrados.
- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, pisos.

La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro emitirá el permiso de trabajos varios, previo el pago de la tasa del 2% del costo total de la obra; el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables.

**Art. 49.-** Se mantiene el **Art. 143.- Permiso de Trabajos Varios** en el cuarto apartado de dicho artículo cámbiese el área que allí se indica de “36 m<sup>2</sup>” a “30 m<sup>2</sup>”.

**Art. 50.-** En el art. 147.- Eliminar la frase **Si el propietario no obtuviere el permiso de habitabilidad legalmente conferido, no podrá enajenar sus bienes inmuebles;** quedando el artículo de la siguiente manera:

Art. 147.- **Alcance.-** Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso o cerramientos, pero si debe estar totalmente terminado la parte exterior de la edificación en sus tres lados con el mismo acabado de la fachada principal.

**Art. 51.-** Art. 150.- Cambiar en el literal c) los términos **Empresa de Agua Potable Municipalidad;** quedando el literal de la siguiente manera:

Art. 150.- **Requisitos.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro los siguientes documentos originales.

c) Certificado de no adeudar a la municipalidad.

**Art. 52.-** Luego del art. 152.- Agregar un art. innumerado:

**Art. Innumerado.- APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PROYECTO.-** El propietario o propietarios que requieran la autorización de la declaratoria de propiedad horizontal podrán realizarlo previa a la presentación de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el o los propietarios, o su procurador común.
- b) Formulario de línea de fábrica.
- c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad del o los propietarios.
- d) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- e) Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, linderos, cuadro de áreas, y de alcúotas firmado por un profesional arquitecto.
- f) Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- g) g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial.
- i) En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal se actuará de acuerdo al reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

**Art. 53.-** Incrementese al final del artículo 153 los siguientes incisos.

**Art. 153.- Garantías.-** Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecutaran de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Obras Públicas, no se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren aprobación de planos.

“Si la construcción no cumple con los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Obras Públicas, previo a la inspección, el monto de la garantía ingresará a las arcas municipales, si las modificaciones son mayores de 10% en elementos arquitectónicos, se solicitará un plano modificadorio.

La vigencia de la garantía tendrá una duración de 2 años, pudiendo renovarse, previo el informe del Técnico de la Dirección de Obras Públicas, aplicando las condiciones estipuladas en el Art. 155 de la Ordenanza.”

**Art. 54.-** Agréguese al final del Art. 156 el siguiente inciso, quedando de la siguiente manera.

**Art. 156.- Garantía para urbanizaciones.-** En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, cuyo valor

cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

“La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el urbanizador cumpla con todas las obras de infraestructura básica, caso contrario la municipalidad hará el uso de la garantía para la culminación de las obras.”

**Art. 55.-** El artículo 155 y se agrega luego del segundo inciso: **En el caso de modificaciones sin construcción se cobrará la diferencia del monto de la garantía establecida**; quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 155.- El monto.-** la Garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de Obras Públicas de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra. **En el caso de modificaciones sin construcción se cobrará la diferencia del monto de la garantía establecida**

#### CÁLCULO DEL MONTO DE LA GARANTÍA PARA CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIONES
DESDE M2	HASTA M2	
Mayor a 30	240	2%

241	600	3%
601	en adelante	4%

(Multiplicar área de construcción x valor m<sup>2</sup> de const. este valor para 100 y x los 2, 3, 4, % de tabla).

En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando los metros cuadrados de cada etapa a construir.

Terminadas las obras, para la devolución de la garantía, el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Obras Públicas, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

**Art. 56.-** Art. 159.- Insertar un segundo inciso; de la siguiente manera:

En el Art. 159.- **Por obras en proyectos declarados en propiedad horizontal.-** Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Concejo Cantonal.

En caso de declaratoria de propiedad horizontal, en proyecto, la garantía será el 4% del valor del área de construcción con una duración de dos años.

**Art. 57.-** En el Art. 166.- Cambiar el término **cuatro** por **siete**; quedando el articulado de la siguiente manera:

Art. 166.- **Prescripción.-** El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de siete años. El tiempo de prescripción se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los

hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

**Art. 58.-** En el artículo 172, en el inciso segundo eliminar "**Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa**" y se agregue "**Ley Orgánica del Servicio Público**" quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 172.- Responsables.-** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en Ley Orgánica del Servicio Público los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

**Art. 59.-** En el artículo 175, eliminar "**Comisario de Construcciones**" y se agregue "**Coordinador de Seguridad, Justicia y Control**" quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 175.- Del Coordinador de Seguridad, Justicia y Control -** El Coordinador de Seguridad, Justicia y Control aplicará lo dispuesto en la ordenanza, en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará tomando como referencia el salario básico unificado como a continuación se detalla en las siguientes infracciones:

a. **Construcciones sin permiso y que respete la normativa.-** Las

personas que construyan respetando la normativa del sector, pero no cuenten con permiso de construcción, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Coordinador de Seguridad, Justicia y Control ordenar la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso de construcción pertinente.

b. **Construcciones que cuentan con permiso y no respeta la normativa.-**

Las personas que construyan contando con los respectivos permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionadas con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Coordinador de Seguridad, Justicia y Control exigir que en un término no mayor de 20 días, se aprueben los planos modificatorios, siempre y cuando respeten las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del sector, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor.

c. **Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.-**

Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del sector, serán sancionadas con multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario básico unificado por cada m2 de construcción, debiendo el Coordinador de Seguridad, Justicia y Control ordenar la suspensión hasta que presente el permiso, dentro de un término de 20 días y la demolición

inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.

El Coordinador de Seguridad, Justicia y Control motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores.

**Art. 60.-** En el Art. 176.- Cambiar los términos **sumario administrativo** por **sanciones que determine la Ley**; quedando el articulado de la siguiente manera:

**Art. 176.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.-** Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinte y cinco por ciento del salario mínimo unificado vigente y el Coordinador de Justicia, Control ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido. Si el Coordinador de Justicia, Control, no actuare de acuerdo a esta norma será sometido a las sanciones que determine la Ley.

**Art. 61.-** A continuación del Art. 181 agréguese los siguientes: artículos innumerado

**Art. Innumerado 1.- CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS.-** Todas las personas naturales o jurídicas que consten en el catastro municipal del área urbana consolidada del Cantón Pimampiro, tendrán la obligación de cerrarlo y mantenerlo libre de maleza y escombros sin importar que el predio, lote o solar se encuentre edificado o sin edificar; el mismo que deberá respetar las normas técnicas y directrices emitidas por la dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro.

**Art. Innumerado 2.- DIFUSIÓN DE NORMAS TÉCNICAS.-** Las normas técnicas existentes para la construcción de cerramientos, se difundirán por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro, mediante su página web, diarios de circulación local y medios de comunicación municipal y demás medios necesarios.

**Art. Innumerado 3.- CONTROL PERMANENTE.-** El Coordinador de Seguridad, Justicia y Control del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Pimampiro, permanentemente coordinará y efectuará procesos de supervisión del cumplimiento de la presente normativa, sin perjuicio de la acción ciudadana que podrá identificar y denunciar la presencia de un predio, lote o solar que no cuenta con su respectivo cerramiento y / o mantenimiento.

**Art. Innumerado 4.- NOTIFICACIÓN PREVENTIVA.-** En el caso de existir denuncia u observarse la existencia de un predio sin cerramiento; El Coordinador de Seguridad, Justicia y Control de la Municipalidad mediante sus funcionarios competentes procederá a notificar por escrito en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas al propietario.

**Art. Innumerado 5.- PLAZOS.-** Una vez notificado el propietario o propietarios se establece el plazo de noventa días para que proceda a levantar el respectivo cerramiento, en el caso del mantenimiento de los predios el plazo se fija en treinta días a partir de su notificación.

**Art. Innumerado 6.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.-** El responsable de Avalúos y Catastros, establecerá e identificará a la persona propietaria o las personas propietarias del predio, contra quien o quienes se efectuará la respectiva notificación, y la consecución de los procesos coactivos que pudieren derivarse del incumplimiento de la presente "ORDENANZA".

**Art. Innumerado 7.- FORMA DE NOTIFICACIÓN.-** Las notificaciones de la presente "ORDENANZA", se efectuarán de la siguiente manera: Para efectos de notificación a los titulares de los predios o solares sin cerramiento y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del predio o solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificarles, en forma colectiva, por la prensa.

En el cartel fijado en el inmueble, se plasmarán los siguientes datos: fecha de notificación, nombre de la persona o personas propietarias, y fecha de vencimiento del Plazo para construir el cerramiento.

**Art. Innumerado 8.- INCUMPLIMIENTO DE LEVANTAMIENTO DE CERRAMIENTO.-** Si transcurrido el plazo de 120 días desde la prevención inicial la persona propietaria o las personas propietarias no cumplen con el levantamiento del cerramiento; se impondrá una multa equivalente al 5 X 1000 (cinco por mil) del valor del bien, calculado en base al Avalúo Catastral de la Municipalidad, esta multa deberá ser cancelada en un periodo no mayor de treinta días.

**Art. Innumerado 9.- LEVANTAMIENTO DEL CERRAMIENTO POR LA MUNICIPALIDAD.-** Cuando transcurrido el plazo de 90 días desde la notificación inicial el cerramiento no fuese levantado, sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida en el artículo precedente; el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Pimampiro realizará la edificación del cerramiento, para lo cual la Dirección Financiera Proveerá una partida presupuestaria de acuerdo a la capacidad económica y financiera del Municipio. Concluida la obra TESORERÍA MUNICIPAL, hará efectivo

el cobro por el trabajo realizado con un recargo del 20% del valor de la obra.

**Art. Innumerado 10.-** INCUMPLIMIENTO DEL MANTENIMIENTO.- Si transcurrido el plazo de 30 días desde la notificación de mantenimiento la persona propietaria o las personas propietarias no cumplen con el mantenimiento del lote; se impondrá una multa equivalente al 2 X 1000 (dos por mil) del valor del bien, calculado en base al Avalúo Catastral de la Municipalidad, esta multa deberá ser cancelada en un periodo no mayor de treinta días.

**Art. Innumerado 11.-** EL MANTENIMIENTO DEL LOTE POR LA MUNICIPALIDAD.- Cuando transcurrido el plazo de 30 días desde la notificación inicial el mantenimiento no fuese realizado, sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida en el artículo precedente; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro podrá realizar dicho mantenimiento. Concluida la obra **TESORERIA MUNICIPAL**, hará efectivo el cobro por el trabajo realizado con un recargo del 20% del valor de la obra.

**Art. Innumerado 12.-** TÍTULOS DE CRÉDITO.- Los valores por concepto de multas, mantenimientos y recargos, prescritos en esta "ORDENANZA", se emitirán como TÍTULO DE CRÉDITO, por la DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL, con las especificaciones de ley, siendo su cobro ejecutado por vía coactiva.

**Art. 62.- Insertar**

Un Art. Innumerado.- DE LAS INFRACCIONES COMETIDAS POR LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Son infracciones de los profesionales a cargo de la ejecución de la obra los siguientes:

- a) No hacer cumplir los planos aprobados por la municipalidad;
- b) Falta de notificación del inicio de ejecución de la obra;

c) No verificar que el propietario cuente con los permisos de construcción respectivos;

**Art. 63.- Insertar un Art. Innumerado.-** SANCIONES

**SANCIONES**

Los profesionales a cargo de la ejecución de la obra que incumplieren en lo determinado en el artículo anterior, serán sancionados con un salario básico unificado del trabajador en general.

**Art. 64.- Insertar un Art. Innumerado final.-**

Los propietarios y arrendatarios que no hubieren obtenido el permiso del uso de suelo del año anterior, serán sancionados con una multa equivalente al 100%, adicional del valor del permiso de uso de suelo.

Se establece que para el uso de suelo para los establecimientos existentes, deberán obtener el respectivo permiso en el transcurso del primer trimestre de cada año, posterior a esta fecha se aplicará un recargo del 50% del valor de la tasa del uso de suelo.

**Art. 65.-** Se mantiene quedando el articulado de la siguiente manera: **En las DISPOSICIONES TRANSITORIAS, PRIMERA**, al final del párrafo se debe eliminar **“con excepción de la urbanización Nuevo Amanecer que fue considerada para la zonificación urbana actual”**, quedando el texto del articulado de la siguiente manera:

**PRIMERA.-** Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entren en vigencia la Ordenanza de Delimitación Urbana y que reglamenta el Uso y Ocupación del Suelo del Cantón San Pedro de Pimampiro se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza de Reglamentación y Planificación Urbana,



Construcciones y Urbanismo de la Zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro.

**Art. 66.** Agréguese las siguientes Disposiciones Generales:

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** En caso de existir conflicto en la aplicación de la presente ordenanza de norma o vacío en la misma se aplicara lo determinando en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, conforme lo estipula el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, referente a la jerarquía de la norma.

**SEGUNDA.-** Aprobada que sea esta primera reforma a la ordenanza Secretaria General del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro, procederá a la codificación respectiva y enviará al Registro Oficial para su publicación.

**Art. 67** Agréguese las siguientes disposiciones transitorias:

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En el transcurso de 180 días, al contarse con la asignación de recursos económicos la Dirección de Planificación, Cooperación y Desarrollo y la Dirección de Obras Públicas contarán con la normativa para el uso y ocupación de suelo de las parroquias rurales de Mariano Acosta, San Francisco de Sigsipamba y Chugá, misma que será puesta a consideración del Concejo Municipal para su aprobación.

**SEGUNDA.-** En todo el texto de la ordenanza se haga referencia a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, sustitúyase por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado; y en el caso de requerirse dicha documentación en la

que fuera aplicable sea otorgada por la dirección indicada.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los siete días del mes de septiembre de dos mil diecisiete.

f.) Ec. Oscar Narváez Rosales  
**ALCALDE GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

f.) Ab. Geovanny Manosalvas V.  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la presente "Primera Reforma a la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas dieciséis de junio y siete de septiembre de dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 11 de septiembre de 2017

f.) Ab. Geovanny Manosalvas V.  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Primera Reforma a la Ordenanza de delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 11 de septiembre de 2017

f.) Ec. Oscar Narváez R.  
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial, de la presente "Primera Reforma a la Ordenanza de

delimitación urbana y que reglamenta el uso y ocupación del suelo del cantón San Pedro de Pimampiro“, el economista Oscar Narváez R., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 11 de septiembre de 2017

f.) Ab. Geovanny Manosalvas V.  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**