

**PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y  
REFORMA AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI**



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial**

La necesidad de un desarrollo territorial sostenible: En un contexto de crecimiento demográfico y expansión urbana acelerada, es imperativo contar con un Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) que permita orientar y regular el uso del suelo, buscando una distribución equitativa de los recursos y servicios para toda la población.

La función del ordenamiento territorial en la mejora de la calidad de vida: El PDOT debe garantizar el acceso adecuado a servicios básicos como agua potable, electricidad, saneamiento, educación y salud, entre otros, de forma ordenada y eficiente, de modo que las generaciones actuales y futuras puedan disfrutar de un entorno saludable y adecuado para su desarrollo.

El fortalecimiento del desarrollo económico local; Un adecuado ordenamiento territorial favorece la organización de los sectores productivos, comerciales y residenciales, facilitando el acceso a infraestructuras y fomentando la inversión en diversas áreas que impulsen el desarrollo económico y social del cantón Chunchi.

El PDOT contempla la protección y conservación de los ecosistemas, promoviendo el uso sostenible de los recursos naturales y garantizando la mitigación de riesgos ambientales, como inundaciones, deslizamientos y contaminación.

El objetivo de esta ordenanza es aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) del municipio, en cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el uso del suelo y la planificación territorial en el ámbito local. El PDOT servirá como marco normativo para la organización, el uso y la gestión del territorio de manera sostenible y ordenada, priorizando el bienestar colectivo y el respeto al medio ambiente.

Razón por la cual en base a lo que menciona la legislatura ecuatoriana se ha evidenciado la imperiosidad de actualizar el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial acorde al progreso y avance del cantón enmarcados en los fundamentos fácticos y tácitos propios del presente cuerpo normativo.

**Plan de uso y gestión del Suelo**

La Ordenanza PUGS para Chunchi 2025 tiene como finalidad regular el uso y la gestión del suelo en el cantón, en busca de una planificación urbana y rural que sea sostenible, eficiente y equitativa. A medida que la población crece y la urbanización avanza, se hace necesario contar con un marco normativo actualizado que permita orientar el desarrollo del territorio de manera ordenada, respetuosa con el medio ambiente y que responda a las necesidades de la comunidad.

El objetivo principal El objetivo principal de esta ordenanza es establecer directrices claras y coherentes sobre el uso del suelo en Chunchi, promoviendo un desarrollo urbano que favorezca el bienestar social, la conservación de los recursos naturales y la sostenibilidad a largo plazo. A través de la implementación de normas de zonificación, uso del suelo y gestión ambiental, buscamos crear un entorno propicio para la vida comunitaria y el crecimiento económico equilibrado.

El plan de uso y gestión del suelo como instrumento complementario del PDOT tiene un alcance de jurisdicción cantonal y se clasifica el territorio en urbano y rural, que establece normativas urbanísticas para regular las dinámicas económicas mediante la potenciación de oportunidades o la imposición de restricciones con el fin de garantizar la sostenibilidad, esto permite diseñar líneas programáticas a corto, mediano y largo plazo para ser ejecutadas mediante proyectos que mantenga estricta relación con las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos económicos y humanos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

La planificación adecuada y eficaz acompañada de la legitimidad de los actores sociales, la misma que debe ser ordenada en relación de la norma en base a la realidad territorial, para evitar un crecimiento poblacional desordenado en busca del desarrollo de los habitantes con la finalidad de evitar ocupación de zonas no aptas para la construcción, afectando la calidad de vida de los habitantes y generando conflictos por la falta de infraestructura básica.

Con un uso adecuado del suelo y la creación de áreas aptas para diversas actividades económicas, se fomentará el crecimiento económico de Chunchi de manera ordenada y sostenible, generando empleo y oportunidades para la comunidad.

La Ordenanza PUGS responde a la necesidad urgente de ordenar el uso del suelo en el cantón, a fin de que el desarrollo urbano y rural sea armónico, sostenible y adecuado a las características del territorio. Esta normativa proporcionará las bases para un crecimiento controlado y responsable, contribuyendo a la mejora del bienestar social y ambiental de la comunidad. Es fundamental que todos los sectores involucrados se comprometan a cumplir con las disposiciones de esta ordenanza, para lograr los objetivos establecidos y enfrentar los retos del futuro de manera efectiva.

## **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI**

### **CONSIDERANDO**

**Que**, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático,

soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3 numerales 5 y 6, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 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 artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y 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**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66 numeral 2, reconoce y garantiza: “(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;

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

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

**Que**, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que**, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: “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 concejos provinciales y los concejos regionales”;

**Que**, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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 artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

**Que**, los artículos 262, 263, y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “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**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 incisos segundo establece: “(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276 numeral 6, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. 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**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1.- 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. (...) 2. 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**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “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 artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;

**Que**, el Artículo 54 literales a), c), e) y o) del COOTAD, establecen que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar 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 urbanística, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: “Competencias Exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: “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; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de

Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.”;

**Que**, el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden 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.

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala: “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. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

**Que**, el Art. 1 del RLOOTUGS tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

**Que**, el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

**Que**, el artículo 12 del RLOOTUGS, señala *“Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo: 1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento. El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite. 2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo. El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su*

*instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.”*

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, indica: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

**Que**, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el Ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

**Que**, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”; y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción a Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversión garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definido por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo. Las modificaciones al plan anual de inversiones y sus efectos en la programación presupuestaria cuatrianual serán autorizadas por el ente rector de las finanzas públicas con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo y en función de la disponibilidad de espacio presupuestario y/o prioridades de ejecución para el periodo o periodos fiscales. Los planes de inversión de las instituciones del Estado Central, de las Empresas Públicas, Seguridad Social y Gobierno Autónomo Descentralizados garantizarán y observarán, por cada entidad los techos institucionales respectivos y una eficiente calidad del gasto, entendida como aquella que contribuye al mayor cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la reducción de las desigualdades y la garantía de derechos. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera:

Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios;

Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad;

Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley;

Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55 literales a), b) y c), 56, 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y REFORMA AL PLAN DE  
USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN CHUNCHI**

**TÍTULO I:**

**PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

**CAPITULO I:**

**PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA**

**Artículo 1.-** La presente Ordenanza se regirá bajo los principios de la Ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo LOOTUGS y su Reglamentos: bajo los principios de equidad, universalidad, solidaridad, interculturalidad, calidad, eficiencia, eficacia, precaución y bioética, con enfoque de género y generacional.

**Artículo 2.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Chunchi, y aprobar la actualización del el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad.** - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria por parte de las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Chunchi, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación definidos en la ley y tendrá ámbito de aplicación en la jurisdicción cantonal.

Las definiciones y alcance del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la respectiva materia y a lo determinado por el organismo técnico competente.

**Artículo 4. Objetivo.** – La presente ordenanza es establecer directrices claras y coherentes para el uso del suelo promoviendo un desarrollo urbano que favorezca tanto

el bienestar social como la conservación de los recursos naturales y la sostenibilidad a largo plazo. A través de la implementación de normas de zonificación, uso del suelo y gestión ambiental, se busca crear un entorno que favorezca la convivencia comunitaria y el crecimiento económico equilibrado, respetando los valores culturales y ambientales.

**Artículo 5. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:**

- a) Brindar una mejor calidad de vida mediante un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para los habitantes del cantón Chunchi.
- b) Aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Definir el uso del suelo.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- l) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- m) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.
- n) Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.

o) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio;

**Artículo 6.- Principios rectores.** - Para la aplicación de la presente ordenanza, se observarán y aplicarán los principios constitucionales relacionados a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia; y, los principios de simplicidad administrativa, eficiencia, integración y calidad.

## **Título II**

### **ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 7.- Del ordenamiento territorial.** - El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

**Artículo 8.- Ordenamiento a nivel local.** - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y sus planes complementarios.

#### **CAPITULO II**

##### **PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 9.-** Se aprueba la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Chunchi, administración 2023-2027 y todos sus componentes, como instrumentos de desarrollo, agregados como Anexos al PDOT.

**Artículo 10.- Naturaleza del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chunchi, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

**Artículo 11.- Objeto del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su

población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar el nivel de ingreso o renta de la población; mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental. El objetivo principal del Plan es, convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Chunchi, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio. Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los subsistemas: medio físico o sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social; asentamientos humanos e infraestructuras; y, el marco legal e institucional.

**Artículo 12.- Finalidad del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Chunchi tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales; y, el aumento en el nivel de ingresos económicos de la población; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Chunchi, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio. En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón Chunchi, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Artículo 13.- Ámbito del Plan. -** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi, rige para la circunscripción territorial del Cantón Chunchi.

**Artículo 14.- Vigencia y publicidad del Plan. -** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi, tiene una vigencia temporal hasta el año 2027, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón Chunchi. Debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Chunchi, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Artículo 15.- Ajustes y actualización del Plan.-** Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada. Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Consejo del GAD Municipal del Cantón Chunchi.

**Artículo 16.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Corresponde al GAD Municipal del Cantón Chunchi, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal. Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón Chunchi. Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

**Artículo 17.- Seguimiento y Evaluación.-** El GAD Municipal del Cantón Chunchi, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la SECRETARIA TECNICA PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. La Dirección de Planificación Territorial del GAD Municipal del cantón Chunchi, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

**Artículo 18.- Del control de la ejecución.-** El control de la ejecución del PDOT del Cantón Chunchi, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Chunchi y a las instancias de participación cantonal.

**Artículo 19.- Aprobación Presupuestaria.** - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Chunchi, tiene la obligación de verificar que el

presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chunchi.

### **CAPITULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo 20. Componentes.** – EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI (P.U.G.S.) contempla los componentes estructurante y urbanístico, además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas:

Contenidos mínimos de los planes de uso y gestión del suelo - los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) componente estructurante
- b) componente urbanístico
- c) planes urbanísticos complementarios

En concordancia con el artículo 11 de la resolución Nro. 005 CTUGS

**Artículo 21. Instrumentos del PUGS.**– Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Chunchi los siguientes:

Memoria técnica

- a) Ordenanza
- b) Ficha de Aprovechamiento
- c) Mapas cartográficos
- d) Cuadros de compatibilidad

### **CAPITULO IV DE LA PLANIFICACIÓN**

**Artículo 22.- Planificación.**- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Serán nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

**Artículo 23.- Objetivos de La Planificación Territorial.** - Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados en el territorio.
- e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad y propender el buen vivir.
- f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio del cantón
- g) Procurar un apropiado desarrollo vial en el cantón
- h) Categorizar el suelo como base de la planificación del ordenamiento territorial.
- i) Potenciar factores de producción para garantizar servicios Ambientales, seguridad alimentaria, protección de Recursos Naturales y servicios eco sistémicos.

**Artículo 24.- Procedimiento Para Revisiones del P.U.G.S.-** La Dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., o mediante consultoría.

**Artículo 25.- Facultades.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón , a través de sus Direcciones Departamentales, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.

h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.

i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.

j) Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza. Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.  
Artículo 12.- Principios Generales. – Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

a) La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

b) La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

c) La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

d) La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

e) La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

f) El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

g) La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

h) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

**Artículo 26.-Aplicación y ejecución.** - El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

### **TÍTULO III: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI**

**Artículo 27.-** Los límites urbanos de la ciudad de Chunchi, son los siguientes:

**AL NORTE:** Del punto N° 1, ubicado en el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Chunchi

60m, al Noreste de la unión del eje de la calle Simón Bolívar; el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar la paralela occidental a la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Chunchi– Riobamba), que pasa a 40 m de su eje, punto N° 2; de dicha intersección, continúa por la paralela indicada, al Noreste y Noroeste, en una longitud de 400 m, hasta el punto N° 3; de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar al eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la paralela panamericana Chunchi– Riobamba), punto N° 4; de esta intersección, el eje de la avenida indicada, al Sureste y Suroeste, en una longitud de 430 m, hasta el punto N° 5, de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar la paralela Nororiental, a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 30 m de su eje punto N° 6: de dicha intersección, sigue por la paralela indicada, al Sureste, hasta intersectar el eje del camino Al Rompe, punto N° 7; de dicha intersección, continúa por el eje del camino indicado, al Suroeste, en una longitud de 10 m, hasta la unión del canal de Riego Callanga – Chunchi, en el punto N° 8; continuando por el canal de riego indicado, aguas arriba, hasta su cruce con el eje de la vía a Magna, punto N° 9.

**AL ESTE:** Del punto N° 9, continúa por el eje de la vía a Magna, al Sureste, hasta intersectar la paralela Nororiental a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 25 m de su eje, punto N° 10; de dicha intersección, continúa por la paralela indicada, al Sureste, en una longitud de 120 m hasta el punto N° 11; de este punto, una alineación al Suroeste, hasta la unión de los ejes de la calle Bermeo Vallejo y avenida 4 de Julio, punto N° 12, siguiendo por el eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Chunchi– Riobamba), al Sureste en una longitud de 200 m, hasta el punto N° 13.

**AL SUR:** Del punto N° 13, la perpendicular a la avenida 4 de Julio, el Suroeste, hasta intersectar la paralela Sur occidental a la avenida 4 de Julio, que pasa a 20 m, de su eje, punto N° 14; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste hasta intersectar el flanco oriental del predio del Cementerio de la ciudad, punto N° 15; de esta intersección, continúa por el flanco oriental del cementerio de la ciudad, al Suroeste, hasta su unión con el lindero Sur del cementerio de la ciudad, en el punto N° 16; siguiendo por el último lindero indicado, al Noroeste, hasta su unión con el flanco

Occidental del predio del cementerio de la ciudad, punto N° 17, de esta unión continua por el extremo Sur de la calle Montúfar, en una longitud de 60 m, hasta el punto N° 18; de este punto el meridiano geográfico al Sur, hasta intersectar el eje de la línea de ferrocarril Sibambe– Cuenca, en el punto N° 19; de dicha intersección, continua por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 20, situado a la misma longitud geográfica de la unión de los flancos Sur y Occidental de la Plaza de Rastro; de este punto, el meridiano geográfico Sur, hasta intersectar la paralela Sur a la calle que conduce a la Gruta de Agua Santa, que pasa a 20 m de su eje, punto N° 21; continuando por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersectar el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, punto N° 22; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, al Suroeste, hasta intersectar la paralela Sur a la avenida Chimborazo, que pasa a 60 m de su eje, punto N° 23; de esta intersección, continúa por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersectar la paralela Sur oriental a la calle General Morales, que pasa a 50 m de su eje, punto N° 24; de dicha intersección, sigue por la ultima paralela, al Suroeste, hasta intersectar el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, punto N° 25; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, al Noreste, hasta intersectar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), punto N° 26; continuando por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, en una longitud de 280 m, punto N° 27; de este punto; la perpendicular a la calle General Morales, al Suroeste hasta intersectar la paralela Sur occidental a la calle General Morales, que pasa 80 m, de su eje el punto N° 28; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste en una longitud de 90 m; hasta el punto N° 29; de este punto, el meridiano geográfico Norte, hasta intersectar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), en el punto N° 30; de dicha intersección, continúa por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, hasta intersectar la paralela Occidental de la calle “B”, que pasa a 120 m de su eje, punto N° 31.

**AL OESTE:** Del punto N° 31, continúa por la paralela Occidental a la calle “B”, que pasa 120 m de su eje, al Noreste, hasta intersectar el eje de la línea del ferrocarril Sibambe – Cuenca, punto N° 32, continuando por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 1, situado a 60 m, al Noreste de la unión de eje de la calle Simón Bolívar.

**TÍTULO III**  
**APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO**  
**CAPÍTULO I**  
**DIVISIÓN DEL TERRITORIO**

**Artículo 28.- Asentamientos Humanos.** - Los asentamientos humanos de este instrumento de planificación serán remplazados por los centros poblados existentes en un polígono de intervención territorial.

**Artículo 29.-** Polígonos de Intervención Territorial.-

- a) Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón Chunchi ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial urbana, los cuales se detallan en la siguiente tabla:

<b>TABLA 1: POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO URBANO CANTON CHUNCHI</b>				
<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>SUBCLASIFICACION DE SUELO</b>	<b>P.I.T</b>	<b>CÓDIGO</b>
CHUNCHI	URBANO	NO CONSOLIDADO	01	PUC 01
		NO CONSOLIDADO	02	PUC 02
		NO CONSOLIDADO	03	PUD 01
		NO CONSOLIDADO	04	PUMI 01
		NO CONSOLIDADO	05	PUMI 02

El suelo urbano del cantón Chunchi se encuentra delimitado en el anexo cartográfico el cual forma parte del PUGS.

- b) Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón Chunchi ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial rural, los cuales se detallan en la siguiente tabla:

<b>TABLA 2: POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL CANTÓN CHUNCHI</b>			
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>SUBCLASIFICACION DE SUELO</b>	<b>P.I.T</b>	<b>CÓDIGO</b>
RURAL	PROTECCION	01	PRC 01
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	02	PRPP 01
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	03	PRPP 02
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	04	PRPP 03
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	05	PRPP 04
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	06	PRPP 05

El suelo rural del cantón Chunchi se encuentra delimitado en el anexo cartográfico el cual forma parte del PUGS.

- c) Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón Chunchi ésta se divide en 4 polígonos de intervención territorial cabeceras parroquiales, los cuales se detallan en la siguiente tabla:

<b>TABLA 3: POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL CABECERAS PARROQUIALES CANTÓN CHUNCHI</b>				
<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>SUBCLASIFICACION DE SUELO</b>	<b>P.I.T</b>	<b>CÓDIGO</b>
CAPSOL	URBANO	NO CONSOLIDADO	01	PCPUMI-CP
COMPUD	URBANO	NO CONSOLIDADO	02	PCPUMI-CM
LLAGOS	URBANO	NO CONSOLIDADO	03	PCPUMI-LLG
GONZOL	URBANO	NO CONSOLIDADO	04	PCPUMI-GZ

El suelo de cabeceras parroquiales del cantón Chunchi se encuentra delimitado en el anexo cartográfico el cual forma parte del PUGS.

## **CAPITULO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 30.- Tratamientos urbanísticos.-** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos urbanísticos aplicados para el cantón Chunchi son los siguientes:

### **1. Suelo Urbano:**

- a) Tratamiento de consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

- b) Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) Tratamiento de mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- d) Tratamiento de desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- e) Tratamiento de recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- f) Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

## **2. Suelo rural:**

- a) Tratamiento de conservación: Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de recuperación: Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) Tratamiento de promoción productiva: Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

## **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO**

**Artículo 31.- Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.-** Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del cantón Chunchi son los siguientes:

Consolidación, sostenimiento, mejoramiento integral, desarrollo, recuperación y conservación.

<b>TABLA 4: TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO URBANO</b>		
<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>TRATAMIENTO URBANISTICO</b>
CHUNCHI	URBANO	CONSOLIDACIÓN
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
		MEJORAMIENTO INTEGRAL
		MEJORAMIENTO INTEGRAL

Los tratamientos Urbanísticos del cantón Chunchi se encuentra delimitado en el anexo cartográfico el cual forma parte del PUGS.

Respecto a la subclasificación de suelo urbano, se contemplarán los siguientes conceptos:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

#### **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO RURAL**

**Artículo 32.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural.** - Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo rural del cantón Chunchi son los siguientes: conservación, recuperación y promoción productiva.

<b>TABLA 5: TRATAMIENTOS URBANISTICOS SUELO RURAL CANTÓN CHUNCHI</b>		
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>SUBCLASIFICACION DE SUELO</b>	<b>TRATAMIENTO URBANISTICO</b>
<b>RURAL</b>	PROTECCION	CONSERVACIÓN
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PRODUCCION O DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Los tratamientos Urbanísticos del suelo rural del cantón Chunchi se encuentra delimitado en el anexo cartográfico el cual forma parte del PUGS.

Respecto a la subclasificación de suelo rural, se contemplarán los siguientes conceptos:

- a) 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 a la construcción y el fraccionamiento.
- b) 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.

### **TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN SUELO RURAL**

**Artículo 33.- Tratamiento de Conservación en suelo rural.-** Se aplica en polígonos de intervención territorial donde existen quebradas y vegetación arbustiva propia del ecosistema páramo y/o cuerpos de agua. En esta zona se permitirá todas las prácticas de conservación, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 25%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración eco sistémicas.

**Artículo 34.- Suelo rural de conservación con ligeras limitaciones.-** Se aplica a áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales. Estas zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición. Además, en esta zona se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua, juntas de regantes.

**Artículo 35.- Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensible.-** Queda prohibido el fraccionamiento del suelo en suelo rural de conservación y recuperación.

### **TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN EN SUELO RURAL**

**Artículo 36.- Tratamiento de Recuperación en suelo rural.-** Se aplica en polígonos de intervención territorial con pendientes sobre el 30% donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio eco sistémico.

### **TRATAMIENTO DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA EN SUELO RURAL**

**Artículo 37.- Tratamiento de Promoción productiva.-** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y una vida digna de sus habitantes. En estos suelos se pretende un enfoque a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos.

### **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 38.- Aprovechamiento Urbanístico. -** El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa municipal vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.

## USOS GENERALES

**Artículo 39.- Usos Generales.-** Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del cantón Chunchi conforme la siguiente tabla:

CLASIFICACION DEL SUELO	USOS GENERALES
URBANO	RESIDENCIAL
RURAL	PROTECCION
	AGROPECUARIO
	RESIDENCIAL

## USOS ESPECÍFICOS

**Artículo 40.- Usos Específicos.-** Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

**Artículo 41.- Clasificación de los usos específicos.-** Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Uso principal.- Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
- b) Uso complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso restringido.- Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
- d) Uso prohibido.- Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y municipal aplicable.

## **USOS RESIDENCIALES**

**Artículo 42.- Usos específicos residenciales.** - Corresponde al uso de suelo destinado a residencia combinado con otros usos de suelo que lo complementen de acuerdo con la zonificación establecida.

Los usos de suelo específicos residenciales en el cantón Chunchi se clasifican en:

- a) Usos específicos residenciales urbanos
- b) Usos específicos residenciales rurales

**Artículo 43.- Usos específicos residenciales urbanos.-** Para el suelo urbano, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial urbano de baja densidad (RUB)
- b) Residencial urbano de media densidad (RUM)
- c) Residencial urbano de alta densidad (RUA)

**Artículo 44.- Uso residencial urbano de baja densidad (RUB).**- Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas.

Aplica a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la residencia, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. Además, aplica en suelos en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.

**Artículo 45.- Uso residencial urbano de media densidad (RUM).**- Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas.

Aplica en zonas residenciales que permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala. Además, aplica en suelos con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.

**Artículo 46.- Uso residencial urbano de alta densidad (RUA).**- Es el uso residencial asignado a zonas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas.

Aplica en suelos, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte. Se permiten la compatibilidad con actividades económicas y comerciales más especializadas.

Los PIT con este uso son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una estructura predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos.

**Artículo 47.- Usos específicos residenciales rurales.-** Para el suelo rural, aplica el siguiente uso residencial:

- a) Residencial rural (RR)

**Artículo 48.- Uso Residencial Rural.-** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano. Presentan procesos parciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

**Artículo 49.- Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales.-** La implantación e intervención en el uso residencial rural cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) Los usos residenciales rurales pueden ser asignados como uso específico principal, complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.
- b) El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.
- c) En zonas donde el uso de suelo asignado corresponda a recurso natural renovable, se permite el uso residencial rural, siempre y cuando cumpla las condiciones establecidas en los literales a) y b).

## USO DE COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

**Artículo 50.- Uso de comercios y servicios especializados.-** El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción.

El uso específico de comercios por tipo y escala se clasifica en:

Tipo	Escala	Cod.	Establecimiento
Comercio básico	Barrial	CB1	Tiendas de abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías/pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías nivel barrial, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, minimercados, delicatessen, floristería, venta de plantas y especies naturales, fotocopiadoras, bazares y similares, Quioscos, cafeterías, food trucks, pizzería, restaurantes, fuentes de soda.
		CB2	Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, restaurantes con música en vivo con insonorización.

Comercio básico rural		CB3	Tienda de barrio, frigoríficos, panaderías, boticas, pequeñas ferreterías, librerías, venta de plantas ornamentales, fotocopiadoras/internet/plastificadoras, restaurante/picantería sin venta de bebidas alcohólicas.
Comercio especializado	Sectorial	CS1	Almacenes de artículos: de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, librerías, mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas. Lugares de estética para mascotas.
Artesanías		CS2	Venta de artículos artesanales.
Comercio de menor escala		CS3	Patio de comidas, Centros comerciales de hasta 1.000,00 m <sup>2</sup> , almacenes, comisariatos institucionales.
Comercio restringido		CS3R	Bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico, metales), mecánicas automotrices vehículos livianos.
Comercio Temporal		CS4	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
Centros de diversión B	Zonal	CZ1	Bares, billares con venta de licor, cantinas, karaoke, discotecas.
		CZ1-1	Licorerías.
		CZ2	Cafés-concierto, rooftop.
Centros de diversión A		CZ2-2	Salones de banquetes, recepciones y eventos sociales.
Comercio y servicios de mayor		CZ3R	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos de vehículos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción,

impacto			centro ferretero, mudanzas, Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.
Venta de vehículos y maquinaria liviana		CZ4	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general
Almacenes y bodegas		CZ5	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
Centros de recreación y esparcimiento		CZ7	Gimnasios, Piscinas (sauna, turco e Hidromasajes), Centros de recreación y esparcimiento en donde se conjuguen actividades tales como: bolos, patinaje, escalada, karting, paintball, juegos inflables, canchas sintéticas, podrán abarcar un tema específico o combinar varios de ellos.
Comercio especial A	De ciudad	CC1	Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.
Venta de vehículos y maquinaria pesada		CC3	Áreas de exposición y ventas de maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
Talleres de servicios y venta especializada		CC4	Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.

El uso específico de servicios especializados por tipo y escala se clasifica en:

Tipo	Escala	Cod.	Establecimiento
Servicio básico	Barrial	SB1	Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado, lavanderías.
Oficinas administrativas		SB2	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.
Alojamiento doméstico		SB3	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones, hospedaje por plataformas de internet (Airbnb)
Servicios especializados A	Sectorial	SS1	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, cajero automático. Agencias de viajes, servicio de papelería e

			impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, consultorios jurídicos (hasta 5 unidades), oficina de servicios profesionales (hasta 5 unidades), consultorio de medicina ancestral y medicina alternativa (hasta 5 unidades), Centro de rehabilitación y fisioterapia (hasta 5 unidades), consultorio veterinario ( hasta 5 unidades), renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Entrega de correspondencia y paquetes. Centro de rehabilitación y fisioterapia Veterinaria (hasta 5 unidades). Centro de adiestramiento de perros, mecánica de bicicletas
Servicios especializados restringido		SS1R	Servicio de catering, servicios de mensajería y delivery; Courier
		SS2R	Establecimiento de carga y encomiendas.
Servicios especializados B		SS2	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, y venta de lubricantes; distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, latonería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos, taller de electricista, taller de plomero, taller de reparación de radio, televisión, servicio de grúas.
Oficinas administrativas		SS3	Oficinas públicas, privadas y cooperativas de más de 120 m2
Alojamiento A		SS4	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, servicios de hotel albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.

## USOS INDUSTRIALES

**Artículo 51.- Usos específicos industriales.-** El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

a) Industrial de Bajo Impacto (IBI): Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales.

La denominación de Industrial de Bajo Impacto (IBI) no constituye un uso específico, pero se conforma como una tipología de actividades económicas que se pueden desarrollar acorde a lo determinado en la tabla de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.

c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales.

d) Uso Industrial de Alto Riesgo (IAR): Son zonas rurales que corresponden a establecimientos industriales peligrosos por la emisión de combustión, de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. Implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada. Estas industrias estarán sujetas a lo que establece la ley ambiental.

Tipo	Cod.	Establecimientos
Industrial de bajo impacto	IBI	Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos compatible con el Uso Residencial): Talleres artesanales, Elaboración y/o destilamiento de bebidas alcohólicas.
Industrial de medio impacto	IMI	Actividades que generan mediano impacto. Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores): Taller metalmecánico, Plantas de procesamiento de alimentos, Producción y comercialización de productos lácteos.
Industrial de alto impacto	IAI	Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos Fabricación de cemento, bloque, adoquín. Fósforos. Producción y distribución de energía eléctrica (plantas termoeléctricas). Faenamiento de animales, planteles avícolas, Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.
Industrial de alto riesgo	IAR	Industrias que producen alto riesgo y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de

	<p>gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas): Envasadoras de gas, derivados, tóxicos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, Libro VI, Calidad ambiental, Anexo 7: Listados nacionales de productos químicos prohibidos, peligrosos y de uso severamente restringido que se utilicen en el Ecuador. Fabricación de abonos y plaguicidas. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos, Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p>
--	---

## USO EQUIPAMIENTO

**Artículo 52.- Uso equipamiento.-** El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos satisfacer; las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón Chunchi, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

**Artículo 53.- Clasificación de equipamientos por tipologías.-** Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

a) EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

1. Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

2. Cultura (EC): corresponde a los espacios, infraestructura y equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento cultural y la memoria social. Estos espacios fomentarán la difusión de la cultura, la creatividad e innovación cultural mediante la investigación, protección, conservación, restauración y difusión de los patrimonios tangibles e intangibles. Así

como también permitirá la creación, innovación, exhibición y generación de valor de los bienes y servicios culturales.

3. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.

4. Bienestar social (EB): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

5. Recreación y deporte (ED): corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

6. Culto religioso (ER): comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

b) EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

1. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.

2. Servicios de la administración pública (EP): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.

3. Servicios funerarios (EF): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.

4. Transporte (ET): es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.

5. Instalaciones de infraestructura (EI): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.

6. Aprovisionamiento (EA): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

**Artículo 43.- Clasificación de equipamientos por escalas.-** En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes escalas: barrial, sectorial, zonal.

a) Equipamientos de escala cantonal: Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el cantón por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.

b) Equipamientos de escala zonal: Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo con las necesidades de la población. Son aquellos que dan cobertura entre 2.000 y 3.000 m.

c) Equipamientos de escala sectorial: Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo con las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m.

d) Equipamientos de escala barrial: Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población. Tienen un radio de influencia y cobertura entre 300 y 1500 m.

Tipo	Escala	Cod.	Establecimiento
Educación (EE)	Barrial	EBE	Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales, escuelas de artes y cultura.
	Sectorial	ESE	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, centro de nivelación académica, centros de enseñanza para conductores de vehículos
	Zonal	EZE1	escuelas-taller para aprendizaje y capacitación. Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, sedes universitarias; centros tecnológicos e institutos de educación superior.
Cultura (EC)	Barrial	EBC	Centros culturales que incorporen un auditorio, aulas taller; salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
	Sectorial	ESC	museos, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos, centros culturales que incluyen salas multiusos, auditorio, aulas taller, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo, biblioteca
Salud (ES)	Barrial	EBS	Puesto de salud, subcentros de salud

	Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud tipo A-B-C, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta; clínicas dentales. Centros de rehabilitación, clínicas veterinarias.
Bienestar social (EB)	Barrial	EBB	Casas comunales y centros comunitarios, Asistencia social, guarderías, casas cuna, centros de desarrollo infantil (cuidado diario inicial) tipo A, centros Infantiles, centros de estimulación temprana, centros de formación juvenil y familiar
	Sectorial	ESB	Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos, centros Infantiles
Recreación y Deporte (ED)	Barrial	EBD	Plazoletas, parques infantiles, plaza cívica y áreas verdes, canchas deportivas.
	Sectorial	ESD	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, escuelas deportivas.
Culto o Religioso (ER)	Barrial	EBR	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
	Sectorial	ESR	Templos, iglesias hasta 500 puestos, Casa de retiro religioso.
Seguridad (EG)	Barrial	EBG	Unidad de Policía Comunitaria (UPC).
	Sectorial	ESG	Estación de Bomberos, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria.
Funerario (EF)	Sectorial	ESF	Funerarias
Aprovisionamiento (EA)	Barrial	EBA	Ferías libres
	Sectorial	ESA	Mercados minoristas y/o plataforma de víveres y productos agroecológicos, centros de comercio popular.
Transporte (ET)	Barrial	EBT	Parqueaderos barriales de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, buses y bicicletas.
	Sectorial	EST	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.
Infraestructura (EI)	Sectorial	ESI	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas.
Administración	Barrial	EBP	Sede de administración y gestión barrial o

Pública (EP)			vecinal.
	Sectorial	ESP	Agencias administrativas del sector público (municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, y otros); Sede parroquial.

## USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

**Artículo 44.- Uso protección ecológica.-** El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

a) En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico; no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación y el fraccionamiento.

**Artículo 45.- Condiciones de implantación e intervención en uso de protección ecológica.-** La implantación e intervención en el uso de protección ecológica cumplirá con las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirá, dividir los terrenos ubicados dentro de las áreas declaradas de protección ecológica y márgenes de protección, bosques nativos, humedales y páramos, para lo cual se hará constar en la respectiva escritura las afectaciones al uso que pesan sobre dicho predio, por única vez

b) No se podrá edificar y habilitar el suelo en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 30%.

c) No se permite la edificación en Protección Ecológica.

d) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental conforme con la legislación ambiental vigente.

e) Las zonas de protección de propiedad municipal, se destinarán para el uso comunitario y de libre acceso, siempre y cuando cumplan las condiciones de la norma vigente.

f) En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

**Artículo 46.- Disposiciones generales para las áreas de riesgo natural.-** Respecto a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- a) Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural.
- b) El territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30% y como áreas susceptibles a inundación las márgenes de ríos y quebradas.
- c) Zonas con pendientes mayores al 30% y en las márgenes de protección de ríos y quebradas se prohíbe cualquier tipo de tipo de construcción o acción que riesgo alguno, debiendo mantener el uso propio del suelo que en éste caso sería de conservación.

**Artículo 47.- Disposiciones generales para los márgenes de protección de ríos, quebrados y laderas.-** Respecto a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

- a) Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas se delimitará como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica; es decir, que no podrán ser edificadas, lo cual incluye la prohibición de construcción de todo tipo de cerramientos.
- b) Serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.
- c) En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando su pendiente sea mayor a 30 grados, o, esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

**Artículo 48.- Protección de quebradas.-** La protección de quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas de acuerdo con la norma municipal vigente.

## **COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**

**Artículo 49- Compatibilidad de los usos de suelo.** - Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos. En relación con cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo incorpora las variables de: uso de suelo principal, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades. Dentro de ellos se encuentran agrupadas

actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USO DE SUELO					
PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de mediana densidad	Tipo 1	RUM-1	CS3R;CZ2-2;CZ5; CZ7; SB1;SB2;SB3; SS1R;SSRR;SS2; SS3;SS4; IBI; EBE;ESE;EZE1; EBC;ESS;EBD; ESD;EBR;EBP; PP	CS4;CZ1-1;CC1; IAI	CZ1; CZ2; CZ3R; CZ4; CC3; CC4; SSI; IMI; IAR
		RUM-2	CSBR; CS4;CZ2 CZ2;CZ3R;CZ5, CZ2, SB1;SB2;SB3; SSR1;SS2R; SS2 ;SS3;SS4; IBI;IMI; EBE;ESE;EZE1; EBC;ESC;EBD; ESD; EBB;ESB; EBR;ESF;EBA; EBP;ES2R; PP	CZ1;CZ1-1; IAI	CZ4; CC1; CC3; CC4 ; SS1;IAR
Residencial urbano de alta densidad	Tipo 2	RUA-1	CB1; CB2; CS1;CS3;CZ7;CZ2-2; CZ5; SB1; SB2; SB3;SS1; SS1R; SS2R; SS3; SS4; EBE; ESE; EBC; ESC; EBS; EBR; ESR; ESG; ESS; EBD; ESD; EBP;ESP;ESA;EBA;EBB ;ESB; ESD	CZ1-1; IAI	CS3R; CS4; CZ1; CZ2; CZ3; CZ4; CC1; CC3; CC4 SS2; SS2;IBI; IHI; IAR; EZE1
		RUA-2	CS3; CS1; CB1;CB2;CZ2-2;CZ5;CZ7; SB1;SB2;SB3;SS1; SS1R; SS2R; SS3 ;SS4; IBI; EBE;ESE;EBC; ESC;ESS;EBD; ESD;EBB;ESB; PP	CZ1;CZ1-1;CZ4;CC1; IAI	CS3R;CS4;CZ2;CZ3-R;CC4; SS2: IMI; IAR; EEET

		RUA-3	CZ22;CZ2R;CZ5; CS1;CS2;CB1; CZ7;CC3;CB2; CS3;CS3R; CZ1;CZ1-1; CZ2; SB1;SB2;SB3; SS1R;SS2R;SS2 ;SS4; IBI;IMI; EBE;ESE;EBC; EBD;ESB;EBB; EBT	CS4; CZ4; IAI	CC1; CC4 ; SS1; SS4; IAR; EZE1
Protección Ecológica	Tipo 3	PE	PR	F; RR; A	AE; IBI;IMI;IAI;IAR
Agropecuaria	Tipo 4	AG	F; AC; RR; PR	AE; EBE; ESE; EBC; EBS; EBD; EBR; EBG; ESF;EBA;EBT; EBP;PE; CB3;CS2;CS4;C Z1-1; CZ2- 2;CZ3R; SB1; SS4;SB2;SB3	IBI, IMI, IAI, IAR
Residencial Rural	Tipo 5	RR	AG; EBE; ESE; EBC; EBS; EBD; EBR; EBG; ESF;EBA;EBT; EBP; PR; CB3;CS2;CS4;CZ1- 1; CZ2-2;CZ3R; SB1; SS4;SB2;SB3	IBI; IMI	AE;IAI; IAR

## EDIFICABILIDAD

**Artículo 50.- Edificabilidad.-** La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

**Artículo 51.- Capacidad de aprovechamiento constructivo. -** La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo y sus componentes, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en el presente plan, en planes urbanísticos complementarios y normativa municipal vigente.

**Artículo 52.- Tipos de edificabilidad.-** La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

a) Edificabilidad básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asigna a todo el territorio del cantón Chunchi, de conformidad con la planificación territorial.

b) **Edificabilidad General Máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del polígono de intervención territorial, en el presente plan o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

c) **Edificabilidad Específica Máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

**Artículo 53.- Código de edificabilidad.-** El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. El código de edificabilidad se determina tanto para la edificabilidad básica, como para la edificabilidad general máxima asignada a un lote, zona o polígono de intervención territorial.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente Plan y en la normativa municipal vigente.

**Artículo 54.- Ocupación del suelo.-** La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

Los componentes de la ocupación del suelo constituyen la línea base para la aplicación de la edificabilidad y la determinación de la capacidad de aprovechamiento constructivo, los mismos que podrán variar considerando las condiciones, reglas y casos especiales de aplicación de uso y ocupación del suelo.

**Artículo 55.- Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo.-** Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo presente en esta Ordenanza.

**Artículo 56.- Reglas generales aplicables a las formas de ocupación.-** Las formas de ocupación establecidas en la normativa municipal vigente se regirán por las siguientes reglas:

- a) Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.
- b) Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el presente plan, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el COS del Polígono de Intervención Territorial. En estos retiros no se

permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores, cuando el predio cumpla con la normativa del PIT.

c) Se permitirá la construcción en retiros posteriores cuando la profundidad del predio sea inferior a 11,00 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A y B; con retiros frontales de 3,00 metros.

d) Cuando el proyecto proponga un emplazamiento en el mismo lote de dos o más bloques edificados, la separación entre estos no será menor a 3 metros hasta dos pisos (incluyendo tapa grada) y a partir del tercer piso será el 1/2 de la altura del bloque de mayor número de pisos.

## **LOTE MÍNIMO**

**Artículo 57.- Lote mínimo.-** El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad.

**Artículo 58.- Asignación de lote mínimo.-** El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

a) Suelo urbano: En caso especiales las fragmentaciones en ningún caso dentro del suelo urbano se permitirán nuevas fragmentaciones inferiores a 150 m<sup>2</sup>.

b) Suelo rural: Cada polígono de intervención territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

c) Suelo rural productivo: Se determinan con su respectivo lote mínimo, Asentamientos Humanos Delimitados:  $\leq 300$  m<sup>2</sup>.

Se establecerán de manera excepcional áreas de lotes mínimos menores a los determinados en el presente Artículo, que antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, hayan sido asignados a través de ordenanzas del Concejo Municipal.

La asignación de lotes mínimos se establece en los mapas de edificabilidad y el cuadro de códigos de edificabilidad.

## **Artículo 59.-Condiciones según la asignación de suelo. -**

a) Los fraccionamientos en el PRC 01 solo se podrán fraccionar una sola vez cumpliendo con lo establecido en el cuadro de edificabilidad, siempre y cuando no se encuentren en alto riesgo.

b) Los fraccionamientos urbanos solicitados antes de la vigencia del actual cuerpo normativo se podrán aprobar con un lote mínimo de 160m<sup>2</sup> y frente mínimo de 8m.

c) Dentro del PIT 02 del área rural se encuentran delimitados asentamientos humanos que fueron evidenciados en el diagnóstico del PUGS 2021 el cual actualmente presenta condiciones de riesgo por fenómenos de remoción en masa, estas zonas que se

encuentran delimitadas no podrán ser edificadas ni fraccionadas mientras se verifique el estado real de estas zonas.

## **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 60.-** Altura de la edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido por el código de edificabilidad en el presente documento normativo, en el cual 1 piso será determina por 2,70 metros de altura. En caso de ser una altura de 4 pisos, será de 11,60 metros.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezanine se contabilizará como piso.

Adicional a lo establecido por el código de edificabilidad, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en el presente Plan, en planes urbanísticos complementarios y en la normativa municipal vigente.

**Artículo 61.-** Lineamientos para la asignación de altura de edificación.- La altura de edificación se asignará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) En lotes con uso de suelo residencial urbano de baja densidad se asignará un máximo de 2 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- b) En lotes con uso de suelo residencial urbano de media densidad dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad. En las cabeceras parroquiales Gonzol, Capsol, Compud, Llagos con uso de suelo residencial urbano de media densidad se asignará un máximo de 3 pisos.
- c) En lotes con uso de suelo residencial urbano de alta densidad dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 4 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad. En las cabeceras parroquiales Gonzol, Capsol, Compud, Llagos con uso de suelo residencial urbano de alta densidad se asignará un máximo de 3 pisos.
- d) En lotes con uso de suelo rural de producción se asignará un máximo de 2 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- e) En lotes con uso de suelo industrial se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- f) En lotes con uso de suelo zona rosa dentro de la cabecera cantonal se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.

g) En lotes con uso de suelo rural de protección ecológica se encuentra restringida la edificabilidad y el fraccionamiento.

h) En lotes que tengan superficies y/ o frentes menores a los mínimos establecidos en el cuadro de códigos de edificabilidad, se permitirá una altura máxima de 3 pisos siempre y cuando cumpla el 85% en relación al frente y el 50% de la superficie de las dimensiones previstas para el lote y frente mínimo.

i) En lotes que tengan superficies y/ o frentes menores a los mínimos establecidos en el cuadro de códigos de edificabilidad, se permitirá una altura máxima de 2 pisos cuando sea menor al 85% en relación al frente y el 50% de la superficie de las dimensiones previstas para el lote y frente mínimo.

**Artículo 62.-** Se declaran como no urbanizables los territorios que se encuentran dentro de los polígonos de movimientos en masa denominado: “PLANO de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA).” adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas, geológicas y/o geotécnicas.

**Artículo 63.-** Serán definidos los retiros de protección de ríos, quebradas, taludes, y áreas propensas a deslizamientos por medio de un estudio técnico con las condiciones necesarias para determinar el estado actual de la zona e identificar el retiro.

**Artículo 64.-** Todos los usos de suelo con fines ambientales, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales, parciales o completas, por parte de la Unidad de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Dirección de Planificación. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de medidas correctoras en los plazos establecidos será motivo para que se proceda a las sanciones correspondientes.

**Artículo 65.-** A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

**Artículo 66.-** Viviendas de interés social: se podrán edificar viviendas de interés social siempre y cuando cumpla el parámetro mínimo de un lote de 300 m<sup>2</sup> en suelo rural y 150 m<sup>2</sup> en el suelo urbano.

**Artículo 67.-** En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

**Artículo 68.-** La edificabilidad básica será determinada en el cuadro de edificabilidad según el polígono de intervención determinado en la norma vigente.

**Artículo 69.-** En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la

Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):

Los lotes resultantes no sean menores a 50% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor a 100 m<sup>2</sup>; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en el Artículo 42 de la presente Ordenanza.

Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en los Anexos del PUGS, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura que para el efecto se emitan.

Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

**Artículo 70.-** En los predios urbanos con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería (desbanques), para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación la respectiva autorización. Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico en caso de requerirlo que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio. Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

**Artículo 71.-** Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

**Artículo 72.-** Los territorios que sean declarados como márgenes de protección de ríos, serán susceptibles de subdivisión en lotes iguales o mayores a 4200 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

**Artículo 73.-** El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural.

**Artículo 74.-** En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, los retiros serán establecidos conforme a la Ley de Infraestructura Vial y su Reglamento, como la Ley de Caminos y demás normativa legal a fin.

**Artículo 75.-** Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 30%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en

sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

**Artículo 76.-** En las edificaciones para el uso de vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbretero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

**Artículo 77.-** Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales t), u) y v), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- a. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- b. Talleres automotrices;
- c. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- d. Garajes y estacionamientos;
- e. Depósitos de cemento;
- f. Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- g. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- h. Talleres mecánicos y electromecánicos;
- i. Talleres de soldaduras;
- j. Talleres de reparación de radiadores;
- k. Laminadoras;
- l. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- m. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
- n. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
- o. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
- p. Depósitos de madera;
- q. Depósitos de tubos de cemento y bloques;
- r. Depósitos de ladrillos y tejas;
- s. Depósitos de arena, ripio y grava;
- t. Almacenes de compra y venta de vehículos;
- u. Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- v. Almacenes de maquinaria para la construcción.

**Artículo 78.-** Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

#### TITULO IV

**INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DE SUELO  
(IPRUS), CERTIFICADO DE USO DE SUELOS, APROBACIÓN DE  
PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR Y MENOR EN  
EL AREA URBANA**

**Artículo 79.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** Se considera Construcción Mayor en el área urbana, aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>).

**Artículo 80.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DE SUELO (IPRUS).** Recibida la documentación, se emitirá posterior a la cancelación de la tasa administrativa fijada para el efecto correspondiente al 5% de un salario básico unificado del trabajador en general.

El INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DE SUELO (IPRUS) tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Requisitos para la obtención del IPRUS:

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Levantamiento del predio realizado por un profesional o el otorgado por el departamento de Avalúos y Catastros (Actualizado):
3. Certificado de no afectar la red de agua potable y alcantarillado urbano.
4. Copia de la escritura del terreno y/o certificado de gravamen.
5. Certificado de no adeudar al municipio y copia del pago del predio.

**Artículo 81.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.** Recibida la documentación, se emitirá posterior a la cancelación de la tasa administrativa fijada para el efecto correspondiente al 2% de un salario básico unificado del trabajador en general

El CERTIFICADO DE USO DE SUELO tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no constituye un permiso de funcionamiento, únicamente informa la compatibilidad de uso de suelo de los polígonos de intervención constante en la ORDENANZA.

Requisitos para la obtención del certificado de uso de Suelo:

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Certificado de no adeudar al municipio y copia del pago del predio.

**Artículo 82.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica urbana deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

- a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de

- Planificación y a Comisaria Municipal;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
  - c) Hoja de estadística de la construcción;
  - d) Dos copias de planos dibujados en escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
  - e) Presentar el diseño de la fachada principal full color
  - f) Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá:  
Emplazamiento,  
Tarjeta, Cuadro de áreas, Ubicación
  - g) Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH
  - h) Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.
  - i) Digital de los planos
  - j) El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;
  - k) Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
  - l) Se presentarán planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos.
  - m) Se presentarán planos eléctricos (Aprobados por el EERSA) e hidrosanitarios (Con firma del profesional a fin) para edificaciones multifamiliares mayores o iguales a tres pisos.
  - n) IPRUS vigente.

**Artículo 83.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.** - Una vez ingresada toda la documentación descrita en el artículo anterior, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un término de 15 días contados a partir de la sumilla del Sr. Alcalde.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Semanalmente la Dirección de Planificación elaborará un informe que pondrá en conocimiento al Concejo Municipal un detalle de los planos aprobados, con copia a Comisaria Municipal.

**Artículo 84.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** La Dirección de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, Normas de arquitectura, patrimoniales, y de construcción, y emitirá el respectivo informe de aprobación cuya duración será de 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

**Artículo 85.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.** – El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá lo siguiente:

- a) Certificado de no adeudar al Municipio, del año en curso (original o copia)
- b) IPRUS vigente.
- c) Informe de la aprobación de planos vigente.
- d) Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 2x1000 del valor de la construcción.
- e) En caso de utilización de la vía pública el pago de tasa correspondiente.
- f) Poder notarial del peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero
- g) Comprobante de garantías.

El permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

**Artículo 86.- OBLIGACIONES EN LA EJECUCION DEL PROYECTO.-** El propietario o responsable de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

- a. Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
- b. Realizar la construcción de la obra de acuerdo con los planos aprobados.
- c. No permitir la acumulación de escombros en la vía pública los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
- d. Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- e. Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.

**Artículo 87.- RENOVACION DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.** - Por caducidad del permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente a la Dirección de Planificación, presentando lo siguiente:

- 1. Copia del documento caducado.
- 2. Certificado de no adeudar al Municipio.
- 3. Copia de Informe de (IPRUS).
- 4. Copia de Informe de la Aprobación de Planos.

5. En caso de utilización de la vía pública el Pago de tasa correspondiente.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por renovación, correspondiente al 10% de la aprobación.

**Artículo 88.- ÁREA PARA CONSTRUCCIÓN MENOR.** – Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

La Dirección de Planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presenten para realizar construcciones menores mismas que comprenden:

- a. Construcción de cerramientos, guardianías provisionales;
- b. Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere hasta los cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y de confort;
- c. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas; calzada, enlucido y pintura de las paredes y muros deteriorados; cambio de cielos rasos, puertas y ventanas;
- d. instalaciones eléctricas, de agua potable, sanitarias y de desagüe de aguas lluvias;
- e. Reparación de escaleras, pisos y recubrimiento en paredes;
- f. Construcción de aceras y lavanderías y más elementos que requieran ser repuestos y otros trabajos que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación;

**Artículo 89.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor).** – Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área Cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el permiso de construcción menor adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación.
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- c) Certificado de no adeudar a la EPMAPACH.
- d) IPRUS vigente.

La Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico de la referida dependencia municipal lo de termine.

**Artículo 90.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.** – Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario o profesional responsable a la Dirección de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos

aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

**Artículo 91.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES.** – La Dirección de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

**Artículo 92.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS.** – El GAD Municipal mediante Comisaria Municipal dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover el embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

**Artículo 93.- RESTRICCIONES DE PINTURA.** – Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

## CAPITULO I

### VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

**Artículo 94.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.-** Las vías de la ciudad de Chunchi (Cabecera Cantonal) se clasifican en red principal (vías arteriales) y red secundaria o local (vías colectoras, locales y peatonales).

**ARTÍCULO 95.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS.-** El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Movilidad y el Plan de Uso y Gestión de suelo, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

**Artículo 96.- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACERAS.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías que queden frente a su propiedad, cuando las afecten, acatando las normas constructivas que señala la Dirección de Obras Públicas Municipales para el efecto.

**Artículo 97.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5cm. de altura.

Para facilitar el ingreso de vehículos se puede optar por rampas metálicas móviles.

Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.

Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

**Artículo 98.- NOMENCLATURA DE VÍAS.-** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

**Artículo 99.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA.-** A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía, y otros nombres con el argumento correspondiente. Se incluirán nombres de insignes personajes, artísticas, líderes indígenas y campesinos que han luchado y aportado para la liberación de nuestro pueblo

**Artículo 100.- INFORME DE DENOMINACIÓN.-** La Dirección de Obras Públicas, emitirá un informe geo referenciado actualizado sobre las vías e informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

**Artículo 101.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.-** Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Artículo 102.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Artículo 103.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.-** Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

**TITULO V**  
**INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DE SUELO,**  
**CERTIFICADO DE USO DE SUELO, APROBACIÓN DE PLANOS Y**  
**PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL AREA RURAL.**

**Artículo 104.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** Se considera construcción mayor en el área rural, aquella que se realiza sobre un área mayor a los cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>), siempre que no implique una edificación de más de una planta, en caso de que la edificación sea más de una planta se considerará construcción mayor a aquella que sobrepasa los ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>).

**Artículo 105.- Requisitos para la obtención del IPRUS.**

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Levantamiento del predio realizado por un profesional o el otorgado por el departamento de Avalúos y Catastros (Actualizado).
3. Copia de la escritura del terreno y/o certificado de gravamen.
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal y copia de pago del impuesto predial.

Este documento no autoriza la iniciación de construcciones, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Artículo 106.- Procedimiento para la obtención del IPRUS.**

Recibida la documentación, se emitirá posterior a la cancelación de la tasa administrativa fijada para el efecto correspondiente al 5% de un salario básico unificado del trabajador en general, el Técnico/a de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

El IPRUS tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de construcciones, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Artículo 107.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.** - Recibida la documentación, se emitirá posterior a la cancelación de la tasa administrativa fijada para el efecto correspondiente al 2% de un salario básico unificado del trabajador en general.

El CERTIFICADO DE USO DE SUELO tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no constituye un permiso de funcionamiento, únicamente informa la compatibilidad de uso de suelo de los polígonos de intervención constante en la ORDENANZA.

Requisitos para la obtención del certificado de uso de Suelo:

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Certificado de no adeudar al municipio y copia del pago del predio.

**Artículo 108.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS EN EL AREA RURAL.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica rural considerada como construcción mayor deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

- a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación y a Comisaria Municipal;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Hoja de estadística de la construcción;
- d) Dos copias de planos dibujados en escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
- e) Presentar el diseño de la fachada principal full color
- f) Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá:  
Emplazamiento,  
Tarjeta, Cuadro de áreas, Ubicación
- g) Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH
- h) Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.
- i) Digital de los planos
- j) El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;
- k) Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- l) Se presentarán planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos.
- m) Se presentarán planos eléctricos (Aprobados por el EERSA) e hidrosanitarios (Con firma del profesional a fin) para edificaciones multifamiliares mayores o iguales a tres pisos.
- n) IPRUS vigente.

**Artículo 109.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.** - Una vez ingresada toda la documentación descrita en el artículo anterior, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un término de 15 días contados a partir de la de la sumilla del Sr. Alcalde.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra,

construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Mensualmente la Dirección de Planificación elaborará un informe que pondrá en conocimiento al Concejo Municipal un detalle de los planos aprobados, con copia a Comisaría Municipal.

**Artículo 110.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** La Dirección de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, Normas de arquitectura, patrimoniales, y de construcción, y emitirá el respectivo informe de aprobación cuya duración será de 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

**Artículo 111.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento por parte de la Dirección de Planificación se requerirá lo siguiente:

1. Certificado de no adeudar al Municipio, del año en curso (original o copia)
2. IPRUS vigente.
3. Informe de la Aprobación de Planos vigente.
4. Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 0.25x1000 del valor de la construcción
5. Comprobante de garantías

El Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

**Artículo 112.- RENOVACION DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.**

Por caducidad del permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente a la Dirección de Planificación, presentando lo siguiente:

- a) Copia del documento caducado.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) Copia de Informe del IPRUS.
- d) Copia de Informe de la Aprobación de Planos.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por renovación, correspondiente al 10% de la aprobación.

**Artículo 113.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor).–** En el área rural para intervenciones o construcciones menores no será necesario el permiso de construcción para el inicio de los trabajos, sin embargo, a petición de la parte interesada

la Dirección de Planificación emitirá un informe en el cual se determine la factibilidad de dicha construcción.

**Artículo 114.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario o profesional responsable a la Dirección de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

**Artículo 115.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES.-** La Dirección de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

## **TITULO VI FRACCIONAMIENTO DE SUELO**

**Artículo 116.- CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO Y LOTIZACIÓN.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural según el Art 470 del COOTAD, a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Las lotizaciones, es la división de un terreno mayor a diez lotes, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este código y la normativa de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el área urbana y el área de expansión Urbana y Rural del Cantón.

Todas las fracciones se regirán a lo establecido en los anexos del PUGS.

**Artículo 117.- CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.-** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1. Regular la configuración de los lotes; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los interesados, así como El GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración, a los propietarios de predios que tengan; parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. Y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, de ser necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura, hasta la entrega de las obras, con su respectiva acta entrega recepción, para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA

PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. Sin cumplir con lo establecido.

**Artículo 118.- FRACCIONAMIENTO RURAL.-** Considérese fraccionamiento rural el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, áreas arqueológicas, zonas de páramos, terrenos comunales, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, o que posean una clara vocación agrícola. Todas las fracciones se regirán a lo establecido en los anexos del PUGS.

**Artículo 119.- DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES O FRACCIONAMIENTOS EN EL AREA URBANA.-** La Dirección de Planificación Municipales aprobará toda subdivisión que se realice dentro de los límites del área urbana, el interesado presentará la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida por el propietario o los propietarios al señor Alcalde.
- b. Certificado de gravámenes conferido por el registrador de la propiedad.
- c. Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarillado.
- d. Certificado de no adeudar al municipio.
- e. Dos copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas. 1:1000, 1:500, 1:200 ó 1:100, de acuerdo con el formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno, construidas con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas, sección transversal de las calles existentes y proyectadas de quebradas o ríos en escala opcional, con un cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes:
  - Área total del predio.
  - Área útil.
  - Área de vías y aceras.
  - Área de afectación.
  - Área de protección.
  - Área comunal: equipamiento y área verde.
  - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

- Digital del proyecto.  
f. IPRUS vigente.

La Dirección de Planificación, la Dirección de Obras Públicas y Sindicatura Municipal podrán requerir en casos especiales, otras certificaciones o documentos.

**Artículo 120.- LOS REQUISITOS PARA LOTIZACION DEL TERRENO URBANIZABLE:** Los requisitos para lotizar terrenos urbanizables son:

- a. Contar con un acceso directo, es decir, una vía en condiciones óptimas de seguridad;
- b. Estar localizado en un sitio que tenga acceso a la provisión de los servicios públicos de infraestructura básica;
- c. Hallarse convenientemente separado de áreas de riesgo inundable, sujeto a deslizamientos, pantanoso, de rellenos y depósitos de basura y excreto. La Dirección de Planificación determinará las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas;

**Artículo 121.- FRACIONAMIENTOS EN LAS AREAS URBANA Y RURAL EN CASO DE HERENCIAS:** En los casos de subdivisión de un predio otorgado por herencia, división judicial o extrajudicial, el tamaño del lote mínimo no podrá ser inferior a 90 m<sup>2</sup> dentro del área urbana con un frente mínimo de 6 m, y un retiro posterior de 3m, los lotes resultantes producto de herencia, división judicial, o extrajudicial, no podrán ser subdivididos.

En el sector rural, a excepción del PRC01 (Áreas Protegidas), el área del lote mínimo no podrá ser menor a 1000 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 20m siempre que tengan acceso a un camino público, relación frente fondo comprendida entre 0.25 y 1; los lotes resultantes producto de herencia, división judicial o extrajudicial que posean una superficie inferior a 1000 m<sup>2</sup>, no podrán ser subdivididos.

En las cabeceras parroquiales, y en los centros poblados el área del lote mínimo no podrá ser menor a 200 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 8 m siempre que tengan acceso a un camino público, relación frente fondo comprendida entre 0.25 y 1, los lotes resultantes producto de herencia, división judicial, o extrajudicial que posean una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> no podrán ser subdivididos.

**Artículo 122.- EXCEPCIÓN PARA FRACCIONAMIENTOS.-** Se exceptúa de la aplicación de las normas establecidas en la presente Ordenanza los fraccionamientos que tengan como fin la prestación de un Servicio Público como: Tanques Reservorios, Tanques de almacenamiento, Captaciones de agua, plantas de Tratamiento de Aguas, Casas Comunes, Casas barriales y otros, en virtud de lo cual bastará con el Acto Administrativo favorable de la máxima Autoridad Ejecutiva del GAD Municipal de Chunchi el cual servirá como documento habilitante en los actos Notariales a realizarse.

## **CAPITULO I**

### **DE LAS URBANIZACIONES**

**Artículo 123.- DEFINICIÓN.** - Son urbanizaciones los predios urbanos planificados y dotados de infraestructura básica, vías, áreas comunitarias y de más servicios. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecidas.

El terreno urbanizable no debe formar parte de las zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, no debe estar en una zona de riesgo, zonas inundables y en zonas con pendientes mayores al 30%.

**Artículo 124.- APROBACIÓN.** - Previamente la Dirección de Planificación aprobará el anteproyecto de urbanización y emitirá los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas y Planificación.

El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro del territorio urbano del Cantón Chunchi.

**Artículo 125.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.** - La resolución que el Concejo Municipal emita para cada urbanización una vez protocolizada en una Notaría Pública, constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Planificación

**Artículo 126.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME FAVORABLE DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-** El procedimiento para obtener el informe favorable del anteproyecto de urbanización de la Dirección de Planificación contempla dos etapas:

- a. El otorgamiento de un informe básico sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre franjas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales.
- b. Informe favorable de aprobación del anteproyecto de Urbanización emitido por la Dirección de Planificación.

**Artículo 127.- SANCIÓN POR ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS EN LAS URBANIZACIONES.-** La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telecomunicaciones, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización de aprobación, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales.

**Artículo 128.- TÉRMINO PARA ENTREGA DE INFORMES.-** La Dirección de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes en el término de quince días, contados a partir de las fechas correspondientes a su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

**Artículo 129.- SUJECIÓN A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-** Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación y aprobados por el Concejo Municipal; además con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, agua potable, EERSA y CNT.

**Artículo 130.- RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y DEL URBANIZADOR.-** Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

**Artículo 131.- RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.-** Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva aprobación.

**Artículo 132.- OBRAS.-** Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de los planos de la urbanización, el urbanizador deberá ejecutar al menos las siguientes obras.

- a. Movimientos de tierras;
- b. Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- c. Las calles y pasajes serán lastradas, adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación;
- d. Construcción de bordillo;
- e. Instalación de la red de agua potable y alcantarillados; y,
- f. Redes de energía eléctrica.

**Artículo 133.- PLAZOS.-** Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación.

**Artículo 134.- PROCEDIMIENTO.-** Los promotores de urbanizaciones, además de los requisitos establecidos por la ley, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Solicitud de informe de línea de fábrica en el sector a urbanizarse.
- b) Presentar anteproyectos de urbanización, memoria de la urbanización en la Dirección de Planificación. Además deberán acompañar:
- c) Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, a escala sobre el plano topográfico actualizado.
- d) Ubicación a escala. Cuando el terreno se encuentre en el área urbana, la escala será 1:25 con coordenadas.
- e) Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse.
- f) Diseño vial.

- g) División en lotes, producto del diseño urbanístico.
- h) Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
- i) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- j) Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes.
- k) Área total del predio a urbanizarse.
- l) Área útil.
- m) Área de vías y aceras.
- n) Área de afección.
- o) Área de protección.
- p) Área comunal, equipamiento y área verde, de acuerdo al porcentaje establecido en el COOTAD y sus reformas.
- q) Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
- r) En el caso de que el proyecto de urbanización se encuentre en zona de vías de competencia estatal, deberá sacar u obtener el respectivo permiso del Ministerio pertinente.

En cada uno los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

Informe del IPRUS, copia del plano topográfico; e,

Informe de factibilidad de dotación de infraestructura: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

El anteproyecto de lotización debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, división del terreno en lotes, áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos de la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo.

Informe de aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la Dirección de Planificación.

**Artículo 135.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.-** Los promotores de urbanizaciones, presentarán todos los documentos técnicos que requiera la Municipalidad, de conformidad con las siguientes especificaciones:

Los planos deberán elaborarse de acuerdo con las disposiciones del Código INEN para dibujo de arquitectura y construcción; y,

Para la solicitud del IPRUS y proyectos municipales en el sector, debe adjuntarse un plano topográfico del mismo sector, elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo legalmente autorizado. El plano topográfico debe comprender una faja perimetral de 150 metros de ancho adicionalmente al sector a urbanizarse.

**Artículo 136.- PROYECTO DEFINITIVO.-** Para la presentación del proyecto definitivo de urbanización, se adjuntarán copias de todos los documentos presentados y aprobados anteriormente con el informe emitido por la dependencia Municipal pertinente.

Los proyectos definitivos de urbanización deben comprender los mismos planos y documentos presentados para la aprobación de los anteproyectos, debidamente

corregidos de acuerdo con las observaciones de la autoridad Municipal, además del plan general de ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 137.- PLAN GENERAL DE EJECUCIÓN.-** El Plan de ejecución de las obras de urbanización contendrá los siguientes datos:

- a) Memoria descriptiva de las obras de urbanización con referencia a especificaciones y normas técnicas;
- b) Cuadro general de etapas de trabajo;
- c) Tiempo aproximado de ejecución de las obras;
- d) Presupuesto aproximado de ejecución de las obras; y,
- e) Otros que requiera la Municipalidad.

**Artículo 138.- INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización, el Arquitecto planificador presentará la siguiente documentación.

- a) Solicitud dirigida al Alcalde.
- b) Certificado de Gravamen actualizado del Registro de la Propiedad.
- c) Informe de aprobación y planos aprobados del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- d) Informe y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas).
- e) Memoria de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- f) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- h) Cuatro copias del proyecto de urbanización.

**Artículo 139.- SISTEMA VIAL.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a estos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza: diseño vial, a las normas establecidas en la Ley de Infraestructura Vial y el Reglamento, Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras del G.L.P. (gas de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de las zonas arqueológicas, zonas de riesgo, de protección natural y ecológicas, además acogiendo las disposiciones de la Ley Orgánica de Discapacidades.

**Artículo 140.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-** Las urbanizaciones cumplirán los siguientes requisitos:

**DOTACION.-** Se cumplirá de tal manera que todos los usuarios tengan acceso al líquido vital durante las 24 horas.

**CONEXIONES DOMICILIARIAS.-** La conexión o acometida de agua para cada unidad habitacional que incluya el respectivo medidor, será de 12mm de diámetro. En casos especiales y previa justificación técnica, se podrán proyectar con diámetro mayor;

**HIDRANTES.-** Los hidrantes o bocas de fuego se instalarán procurando que entre ellos no haya distancias mayores a 300 metros; y,

**PERIODO DE DISEÑO.-** Para establecer el período de diseño se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En ningún caso se proyectará obras definitivas para un período inferior a 25 años.

**Artículo 141.- SISTEMA DE DEPURACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS.-**

Las aguas residuales de una urbanización, previamente a su descarga en un receptor, deberán someterse a un proceso de depuración que permita entregar afluentes libres de elementos o partículas pesadas o de sólidos sedimentales.

**UBICACIÓN.-** El sistema de depuración se ubicará en zonas accesibles, pero de ninguna o poca afluencia de peatones y lo más cercano al cuerpo receptor. Dentro del proyecto general de urbanización, deberá contemplarse una área específica para este efecto;

**DISEÑO.-** Se deberá adoptar la alternativa más simple, evitando al máximo la utilización de partes móviles o mecanismos, sobre todo de procedencia extranjera. Se podrá realizar un diseño por etapas o por sectores;

**DATOS DE DISEÑO.-** Topografía de la zona donde va a ubicarse el sistema de depuración, nivel freático, dotación de agua potable en la urbanización, población de saturación, datos del cuerpo receptor, estudio de suelos;

**CAUDAL DE DISEÑO.-** Se diseñará con el caudal máximo instantáneo;

**TIPOS DE DEPURACIÓN.-** El tratamiento mínimo que puede realizarse es el primario, que puede consistir en tanques sépticos, tanques imhoff, biodigestores o cualquier otro sistema que garantice efluentes libres de sustancias pesadas. En todo caso, el método adoptado deberá ser completamente justificado desde el punto de vista técnico económico por el proyectista;

**PERIODO DE DURACIÓN.-** El período mínimo será de 25 años.

**Artículo 142.- OBLIGACIÓN DE ARBORIZAR.-**

El urbanizador arborizará las áreas verdes con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Dirección de Planificación y Dirección de Obras Públicas.

**Artículo 143.- TRAZADO DE LOTES.-** Los lotes de una urbanización tendrán un trazado, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, (trazado perpendicular a las vías).

**Artículo 144.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.-** Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal determinadas en el Art. 424 del COOTAD, sus reformas y de las especificaciones de la presente Ordenanza.

No se considerará a las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.

Dicha área no será inferior a lo dispuesto en el COOTAD del área neta del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle y si es del caso,

integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básica, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

#### **Artículo 145.- ÁREAS AFECTADAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y**

**EQUIPAMIENTO.-** No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, acueductos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presten pendientes superiores al 30 por ciento.

**Artículo 146.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.-** El urbanizador, a través de la escritura respectiva, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón Chunchi el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Posteriormente al traspaso de dominio, la Municipalidad suscribirá con los representantes de la urbanización o del sector, un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento de estos bienes.

Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, constituirán propiedad Municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras. Luego de lo cual se dará la autorización para la venta de lotes.

#### **Artículo 147.- CONSERVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.-**

Si por cualquier causa no llegare a ejecutarse el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino ni uso del suelo, para precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

#### **Artículo 148.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN.-**

Los lotes de la urbanización no podrán ser sub divididos en otros de menor tamaño a los estipulados, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

La subdivisión de hecho de cualquier de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

**Artículo 149.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.-** Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta ordenanza, la Municipalidad a través de Comisaría ordenará la suspensión de las obras y sólo podrá reiniciarse una vez que se someta a las resoluciones establecidas.

**Artículo 150.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR IMPEDIMENTO AL CONTROL O FISCALIZACIÓN.** - Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas direcciones municipales, la institución ordenará la suspensión inmediata de las obras.

En caso de reincidencia, la Dirección de Obras Publicas emitirá un informe y solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la autorización y aprobación de la urbanización.

**Artículo 151.- INSPECCIONES PREVIAS.** - La Dirección de Planificación realizará inspecciones antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo y de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.

**Artículo 152.- OBRAS PREVIAS A LA RECEPCIÓN.** - La Dirección de Planificación procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

- a. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
- b. Construcción de vías, bordillos y áreas verdes.
- c. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- d. Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- e. Señalización de lotes que comprende el replanteo claro y visible de cada predio.

**Artículo 153.- INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, DE OBRAS PÚBLICAS Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS Y RECEPCIÓN PROVISIONAL.-** Previa a la entrega a recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación realizará una inspección a petición del urbanizador. Presentada la solicitud en la Dirección de Obras Públicas, ésta requerirá a las empresas de servicios procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación y Obras Públicas suscribirá el acta de entrega recepción provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

**Artículo 154.- ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA.-** Transcurridos seis meses de la recepción provisional, y si las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que se elabore un acta de entrega - recepción

definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por la comisión nominada para el efecto y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

**Artículo 155.- LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA O DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.-** Suscrita el acta de entrega - recepción provisional de las obras, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de las obras.

**Artículo 156.- INFORMES DESFAVORABLES.-** Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, a su representante legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

**Artículo 157.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN TOTAL DE OBRAS.-** Si las obras de urbanización no se ejecutaren o entregaren dentro de los plazos previstos, ni en las ampliaciones que se puedan generar y que correspondan máximo al plazo de origen; la Municipalidad procederá a ejecutar la garantía establecida en el artículo precedente, disponiendo de los bienes hipotecados, previo al proceso legal pertinente.

**Artículo 158.- LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA HIPOTECA Y GARANTÍAS.-** La hipoteca y/o garantías se cancelarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza y sus reglamentos.

**Artículo 159.- MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.-** Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la resolución extendida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

**Artículo 160.-** todas las urbanizaciones que fueron aprobadas previo a la aprobación de la presente ordenanza, podrán continuar con obras de infraestructura hasta su culminación.

## **CAPITULO II:**

### **LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENOS MUNICIPALES**

**Artículo 161.- LOTES, FAJAS, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES.-** Para efectos de la compra - venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio se consideren como lotes y como fajas:

Se entiende por lotes municipales aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Se entiende por fajas municipales aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por Bienes Mostrencos aquellos bienes inmuebles de la zona urbana que carecen de título de dominio; en este caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal actuará conforme a ordenanza establecida.

Se entienden por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

**Artículo 162.- FORMA DE ADQUISICIÓN FAJAS MUNICIPALES.-** Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

**Artículo 163.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORA DE LAS EDIFICACIONES.-** Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones, para lo cual requerirán autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

- a. Notificar directamente al propietario para el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al mismo.
- b. Previa audiencia con el propietario, se resolverá sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario. En caso de negativa del propietario para asumir los costos antes descritos; el GAD Municipal de Chunchi los asumirá y posteriormente emitirá títulos de crédito para el cobro de dichas intervenciones.

**Artículo 164.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.-** Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto

propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; biodigestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación, etc. No se permitirá la contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

**Artículo 165.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES.-** Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en los Anexos del PUGS.

**Artículo 166. - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios. Con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Los gobiernos Autónomos descentralizados municipales gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art.85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

**TITULO VII**  
**DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO**  
**CAPITULO I**  
**COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

**Artículo 167.- INFRACCIONES.-** Son infracciones generales todos los actos imputables tipificados como tales en la presente Ordenanza.

**Artículo 168.- RESPONSABILIDAD.-** Son solidaria y pecuniariamente responsables de las infracciones quienes las hubieren perpetrado directamente o a través de terceras personas o quienes han participado en su ejecución de un modo principal así como quienes indirectamente y secundariamente en la comisión de la infracción.

**Artículo 169.- CATEGORIZACIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES.-** Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establece la siguiente categorización de infracciones y sus sanciones:

**1. INFRACCIONES A LAS CONSTRUCCIONES/EDIFICACIONES,  
FRACCIONAMIENTOS Y ZONIFICACION EN EL AREA URBANA.**

1.1.Construcción menor sin permiso	1 RMU
------------------------------------	-------

1.2.Construcción mayor sin permiso	2 RMU
1.3.Alteración de Proyecto aprobado	1 RMU
1.4.Negativa a la realización de inspecciones	30% de la RMU
1.5.Alteración de Adosamiento	50% de la RMU
1.6.Derrocamiento sin permiso	36% de la RMU
1.7.Arrojar escombros en la vía pública	30% de la RMU
1.8.Daños a los bienes de uso público	40% de la RMU
1.9.Implementación de Obstáculos en la vía pública	30% de la RMU
1.10.Utilización de servidumbre de vista	36% de la RMU
1.11.Falta de cerramiento de seguridad	30% de la RMU
1.12.No tener los planos y/o permisos aprobados en la Obra	10% de la RMU
1.13.No acatar la suspensión de obra	60% de la RMU
1.14.Construcción de Volados sin permiso	1 RMU
1.15. Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan o establecido en el P.U.G.S. y anexos	10% de la RMU
1.16 Actividades incompatibles con el uso del suelo	10% de la RMU

Las infracciones que no se encuentren establecidas en la presente ordenanza serán sancionadas de acuerdo a la gravedad de la falta, determinado en los informes pertinentes y en aplicación a lo que dicta la ley; sin perjuicio que para retomar las actividades se realice el trámite para la obtención de los permisos correspondientes.

**2. INFRACCIONES A LAS CONSTRUCCIONES /EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y ZONIFICACION EN EL AREA RURAL.**

2.1 Construcción mayor sin permiso	1 RMU
2.2 Alteración de Proyecto aprobado	1 RMU
2.3 No contar con la línea de fábrica	10% de la RMU
2.4 Alteración de la línea de fábrica	15% de la RMU

2.5 Negativa a la realización de inspecciones	10% de la RMU
2.6 Alteración de adosamiento en las cabeceras parroquiales	10% de la RMU
2.7 Implementación de obstáculos en la vía pública	10% de la RMU
2.8 Utilización de servidumbre de vista en centros poblados	10% de la RMU
2.9 No tener los planos y/o permisos aprobados en la obra en construcción mayor	10% de la RMU
2.10 No acatar la suspensión de obra	20% de la RMU
2.11 Realizar fraccionamientos de suelo que contravenga lo establecido en el P.U.G.S. y anexos	10% de la RMU
2.12 Actividades Incompatibles con el uso del suelo	10% de la RMU

Las infracciones que no se encuentren establecidas en la presente ordenanza serán sancionadas de acuerdo a la gravedad de la falta, determinado en los informes pertinentes y en aplicación a lo que dicta la ley; sin perjuicio que para retomar las actividades se realice el trámite para la obtención de los permisos correspondientes.

**Artículo 170.- COMPETENCIA.-** Las infracciones y las disposiciones del presente Capítulo de esta Ordenanza, serán conocidas y juzgadas por el/la Comisario/a Municipal.

**Artículo 171.- ACCIÓN POPULAR.-** Se concede acción popular a toda persona natural o Jurídica para denunciar ante la Comisaría Municipal las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Artículo 172.- DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.-** El Órgano sancionador podrá iniciar el procedimiento administrativo sancionatorio conforme lo determinado en la Ley o por alguna de las siguientes formas:

1. **Actuación Propia.-** Es la actuación derivada del conocimiento directo o indirecto de las conductas o hechos cometidos.
2. **Orden superior.-** es la orden emitida por el superior jerárquico del órgano sancionador.
3. **Petición razonada.-** Es aquella en la que funcionario de cualquier órgano administrativo que carezca de dicha competencia podrá petitionar el inicio del procedimiento.
4. **Denuncia.-** Es el acto por el cual cualquier persona pone en conocimiento del órgano sancionador la existencia de un hecho que puede contribuir infracción.

**Artículo.-173.- Medidas cautelares.-** El órgano sancionador de oficio o a petición de parte podrá ordenar las siguientes medidas:

- a. Suspensión de la actividad.
- b. Clausura.
- c. Limitaciones o restricciones de acceso.
- d. Otras previstas en la ley.

**Artículo 174.- Resolución.-** La resolución del procedimiento administrativo sancionatorio se expedirá conforme las disposiciones de esta Ordenanza, del Código Orgánico Administrativo, y demás normativa aplicable.

En todo caso el procedimiento administrativo sancionatorio deberá cumplir el debido proceso y garantizar los derechos constitucionales de los presuntos infractores, para lo cual deberá aplicarse lo previsto en la materia.

**Artículo 175.- DE LOS RECURSOS.-** De la resolución expedida por el/la Comisario/a Municipal, se podrá interponer los recursos horizontales y verticales según el caso.

**Artículo 176.- PLAZO PARA EL PAGO DE SANCIONES.-** Las sanciones por las infracciones deberán ser pagadas luego de que la resolución cause estado.

**Artículo 177.- PROCEDIMIENTO COACTIVO.-** La Municipalidad cobrará a los infractores las multas y gastos que no fueren oportunamente pagados mediante vía coactiva observando el debido proceso y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 178.- DERROCAMIENTO.-** Cuando se hubiere ordenado el derrocamiento, se notificará al propietario, determinando un término de cinco días para su cumplimiento.

Si el propietario no procede a la demolición de las obras, el/la Comisario/a Municipal solicitará al Departamento de Obras Públicas disponga su ejecución a costa del propietario, quien cubrirá tales pagos en el título de crédito correspondiente al Impuesto Predial.

**Artículo 179.- OTRAS ACCIONES.-** Sin perjuicio de las sanciones establecidas, se dispondrán según el caso:

- a. Demolición de la obra;
- b. Ejecución de obras;
- c. Suspensión de la obra y decomiso de herramientas;
- d. Revocación de la aprobación de planos;
- e. Retención de la garantía;
- f. Restitución al estado inicial; y,
- g. Suspensión del permiso, decomiso de herramienta, maquinaria.

**Artículo 180.- GARANTÍAS PARA PERMISO DE CONSTRUCCION MAYOR.-** Previo al pago de la aprobación de los planos, el propietario deberá entregar un cheque o realizar el pago del 1% del valor de la construcción como garantía de la no alteración de los planos aprobados, valores que serán reembolsados, una vez que la Dirección de Planificación emita un informe que la construcción se ha ceñido a los planos.

**Artículo 181.- EDIFICACIONES EN MAL ESTADO.-** El Concejo está facultado cuando fuere necesario, previo informe motivado de las unidades correspondientes, ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la ciudadanía, para el efecto notificará a los propietarios respectivos con un plazo de 30 días dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido el plazo, y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, esta institución procederá a efectuar la demolición o reparación a cuenta del propietario del inmueble.

**Artículo 182.- RETIROS MÍNIMOS PARA CONSTRUCCIONES MENORES Y MAYORES ADYACENTES A LA VÍA FÉRREA EN EL ÁREA URBANA Y RURAL.-** La distancia mínima desde el eje de la antigua vía férrea para intervenciones y construcciones será:

En el área urbana, área rural y núcleos de población se cumplirán las disposiciones comprendidas en la Ley de Infraestructura Vial y Ley de Caminos.

## **TÍTULO VIII DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES**

**Artículo 183.-** La integración o unificación de lotes tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.

Los Requisitos para La integración o unificación de lotes tanto para la Zona Urbana como Rural, fuera de lo establecido en la sección tercera del COOTAD, son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida por el propietario al señor Alcalde.
- b) Certificado de gravámenes actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad.
- c) Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarillado en el área urbana.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) Plano del estado actual de los lotes a unificar.
- f) Plano de Unificación.
- g) Los lotes deben estar debidamente regularizados para su integración o unificación.
- h) Pago del impuesto predial de los lotes a unificar.
- i) IPRUS vigente.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA:** Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el municipio hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia esta ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará

también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

**SEGUNDA.** En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente ordenanza. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

**TERCERA:** Los permisos y certificados otorgados por el municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

**CUARTA:** En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarias de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

**QUINTA:** Se autoriza expresamente a la dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la unidad de gestión ambiental a complementar y actualizar el sistema de reservas ambientales y afectaciones de riesgos del cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

**SEXTA:** Se autoriza expresamente a la dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas urbanas, rural y sus subclasificaciones, de acuerdo a la normativa técnica de uso y gestión del suelo o en su defecto, guardando relación a los conceptos generales aceptados para este término.

**SÉPTIMA:** 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, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, su Reglamento, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**OCTAVA:** La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas acorde a las necesidades de la ciudadanía y del gobierno municipal.

**NOVENA:** Se podrán otorgar autorizaciones para cerramientos provisionales de madera, postes de cemento, alambre de púas, mallas de cerramiento o cerramientos vegetales en predios que no cuenten con planificación, colindantes con caminos vecinales o colindantes con márgenes de protección.

**DÉCIMA:** En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

**DECIMA PRIMERA:** Las instituciones públicas y privadas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

**DÉCIMO SEGUNDA:** Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su actualización, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**DÉCIMO TERCERA.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

**DÉCIMO CUARTA.** Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, se implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Chunchi, provincia de Chimborazo el contenido de esta normativa.

**DÉCIMO QUINTA:** El desalojo de materiales de construcción debe ser fuera de las áreas urbanas del cantón y en los lugares que defina el GAD Municipal de Chunchi.

**DECIMO SEXTA:** Para otorgar el Certificado de Uso de Suelo y el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), la Dirección de Planificación emitirá los formatos respectivos para dichos trámites.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Las actividades industriales que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva.

**SEGUNDA:** Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

**TERCERA:** Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada polígono de intervención territorial, podrán seguir operando con permiso provisional de hasta un año posterior a la vigencia siempre y cuando obtengan autorización de

la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

**CUARTA:** En el caso de que el ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

**QUINTA:** En un plazo máximo de 180 días, el concejo municipal de ser necesario hará las reformas pertinentes a La Ordenanza que establece el Cobro de Tasas por Servicios Administrativos, en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA:** Deróguese la “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el marco de la emergencia de la pandemia COVID 19 del cantón Chunchi, para la alineación al plan nacional de desarrollo, creación de oportunidades 2021-2025” aprobada en sesiones de concejo extraordinarias de fecha 28 y 31 de enero del año 2022 y publicada en el registro oficial Edición Especial No. 94 con fecha 31 de marzo del 2022, con todos los cuerpos legales anteriormente suscritos en base a este tema.

**SEGUNDA:** Deróguese la “Ordenanza que regula y reglamenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo urbano y rural del cantón Chunchi” aprobada en sesión de concejo ordinaria de fecha 25 de noviembre del 2021 y sesión ordinaria del 09 de diciembre del año 2022, firmada en fecha 12 de diciembre del 2022, publicada en el registro oficial Edición Especial No. 693 con fecha 30 de diciembre del 2022, con todos los cuerpos legales anteriormente suscritos en base a este tema.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal del cantón Chunchi.

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi a los 28 días de Marzo del año 2025.

Sr. Frantz Wilmer Joseph Narváez  
**ALCALDE DE CHUNCHI**

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión extraordinaria del 26 de marzo del 2025, y en segundo debate en sesión ordinaria del 28 de marzo del 2025, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Chunchi, 31 de Marzo del 2025.

Abg. Cristian Fernando Landy Molina

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.-** Abg. Cristian Landy Molina, al primer día del mes de abril del año dos mil veinticinco, a las 10H00.- Vistos: De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- **Cúmplase.**

Abg. Cristian Fernando Landy Molina

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DE CHUNCHI.-** Sr. Frantz Joseph Narváez, Alcalde de Chunchi, a los dos días del mes de Abril del año dos mil veinticinco, a las 12H35.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Sr. Frantz Wilmer Joseph Narváez

**ALCALDE DE CHUNCHI**

**CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde el dos de Abril del año dos mil veinticinco.

Chunchi, 03 de Abril de 2025

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**