ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

CONSIDERANDO

Que, el numeral 5, del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, 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;

Que, el artículo 85 de la Constitución 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 de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad. 2. 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. 3. El Estado garantizará la distribución equitativa y solidaria del presupuesto para la ejecución de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos. En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades".;

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

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

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

Que, el Artículo 240 de la Constitución, dispone 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, el Artículo 241 de la Constitución establece: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, el artículo 264 de la Constitución establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las que se destacan la de planificar en los siguientes ámbitos: 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. (…) 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana. (…) 6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal. (…) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.";

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Que, el artículo 275 de la Constitución dispone: "(…) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...";

Que, el artículo 279 de la Constitución 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";

Que, el inciso segundo del artículo 280 de la Constitución prescribe: "El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores";

Que, el artículo 297 de la Constitución dispone: "Todo programa financiado con recursos públicos tendrá objetivos, metas y un plazo predeterminado para ser evaluado, en el marco de lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo. Las instituciones y entidades que reciban o transfieran bienes o recursos públicos se someterán a las normas que las regulan y a los principios y procedimientos de transparencia, rendición de cuentas y control público";

Que, el artículo 415 de la Constitución determina: "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 (…)";

Que, el literal e, del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.";

Que, los literales e) y f), del artículo 54 del COOTAD establece: "Son funciones del gobierno del distrito autónomo municipal, las siguientes: (…) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad";

Que, el artículo 55 del COOTAD prescribe las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las que se destacan la de planificar en los siguientes ámbitos: 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; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal; g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial.;

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Que, los literales a) y e) del artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (…) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos;"

Que, los literales f), g) y h) del artículo 60 del COOTAD establece que al alcalde del gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde: f) Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley; g) Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del concejo municipal para su aprobación; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

Que, el artículo 300 del COOTAD, determina: "(…) "Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativa correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley";

Que, los numerales 2 y 4, del artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP) prevé: "(…) Para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, las instituciones del gobierno central y de los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las normas de este código respecto de: (…) 2. La coordinación de los procesos de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial, en todos los niveles de gobierno; (…) 4. La coordinación de los procesos de planificación con las demás funciones del Estado, la seguridad social, la banca pública y las empresas públicas, con el objeto de propiciar su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, según corresponda;

Que, los numerales 1 y 3, del artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP) dispone: "Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente código, se observarán los siguientes principios: 1. Sujeción a la planificación.- La programación, formulación, aprobación, asignación, ejecución, seguimiento y evaluación del Presupuesto General del Estado, los demás presupuestos de las entidades públicas y todos los recursos públicos, se sujetarán a los lineamientos de la planificación del desarrollo de todos los niveles de gobierno, en observancia a lo dispuesto en los artículos 280 y 293 de la Constitución de la República. (…) 3. Coordinación. - Las entidades rectoras de la planificación del desarrollo y de las finanzas públicas, y todas las entidades que forman parte de los sistemas de planificación y finanzas públicas, tienen el deber de coordinar acciones para el efectivo cumplimiento de sus fines";

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas prevé: "(…) la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.";

Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: "La planificación nacional es responsabilidad y competencia del Gobierno Central, y se ejerce a través del Plan Nacional de Desarrollo. Para el ejercicio de esta competencia, la Presidenta o Presidente de la República podrá disponer la forma en que la función ejecutiva se organiza institucional y territorialmente. Al gobierno central le corresponde la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias exclusivas definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Constitución de la República, así como la definición de la política de hábitat y vivienda, del sistema nacional de áreas patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que se determinen en la Ley. Para este efecto, se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias.";

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina: "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 artículo 16 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe. "(…) En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe. "(…) Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante del nivel de gobierno parroquial rural en el caso de los municipios; municipal en el caso de las provincias; y provincial en el caso de las regiones.(…)";

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe. "(…) Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: 1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial..";

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: "Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización";

Que, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas ordena: "Contenidos mínimos de los planes de desarrollo.- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente: a. Diagnóstico.- Para la elaboración del diagnóstico, los gobiernos autónomos descentralizados deberán observar, por lo menos, contenidos que describan las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual; b. Propuesta.- Para la elaboración de la propuesta, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán en cuenta la visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y, c. Modelo de gestión.- Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. Los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados considerarán los objetivos de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno.;

Que, el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone: "(…) 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: a. Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y, c) Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, formuladas por las juntas parroquiales rurales, se coordinarán con los modelos territoriales provinciales, cantonales y/o distritales";

Que, el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado";

Que, el artículo 5 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: "La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación, coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación.";

Que, el artículo 7 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: "Las directrices metodológicas para la articulación de los mecanismos de participación ciudadana a las distintas instancias de planificación a nivel nacional, serán emitidas por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en la ley, y se referirán a los siguientes mecanismos: 1. La Asamblea Ciudadana Plurinacional e Intercultural para el Buen Vivir articulada al proceso de elaboración del Plan Nacional de Desarrollo. 2. Los diálogos para la planificación participativa sectorial. 3. Los Consejos Ciudadanos Sectoriales articulados al ciclo de la política pública en el marco de las competencias de las entidades rectoras de políticas. En el nivel local, las directrices metodológicas e instrumentos para las organización, convocatoria y regulación de las asambleas locales, instancias de participación ciudadana, y consejos locales de planificación, que forman parte del sistema, serán emitidas por cada gobierna autónomo descentralizado.";

Que, el artículo 8 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone: "El Consejo Nacional de Planificación, además de las funciones establecidas en el Código, tendrá las siguientes: 1. Aprobar el plan anual de evaluaciones. 2. Aprobar las directrices y normas sobre

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

planificación que involucren a los diferentes niveles de gobierno. 3. Reglamentar el funcionamiento interno del Consejo Nacional de Planificación. 4. Establecer una o varias comisiones de seguimiento y evaluación permanentes necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la Planificación Nacional. 5. Las demás previstas en la Constitución, la ley y otros instrumentos normativos.";

Que, el artículo 10 del Reglamento ibidem prescribe: "Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso.";

Que, el numeral 5, del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) señala: " Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes: (…) 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.";

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) prescribe: "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: 1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitarán los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas, de conformidad con las directrices de la Autoridad Única del Agua; la infraestructura de transporte y tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional. 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales integrarán el componente de ordenamiento territorial de los cantones que forman parte de su territorio en función del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia. 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. 4. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales acogerán el diagnóstico y modelo territorial del nivel cantonal y provincial, y podrán, en el ámbito de su territorio, especificar el detalle de dicha información. Además, localizarán sus obras o intervenciones en su territorio. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";

Que, el numeral 3, del artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece: "Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: (…) 3. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias. El Régimen Especial de Galápagos contará con un plan para el desarrollo sustentable y ordenamiento territorial, que se regulará en su ley específica.";

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, establece: "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, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS ordena: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

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 artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS prevé: "El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";

Que, el numeral 1, del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS dispone: "A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente";

Que, el artículo 4 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe: "El rector nacional de ordenamiento territorial ejercerá esta atribución a partir de la definición de la Estrategia Territorial Nacional conforme los contenidos y procedimientos definidos en el marco legal vigente. Los Ministerios y Secretarías de la Función Ejecutiva y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, considerarán en su planificación sectorial e institucional las directrices y lineamientos definidos en la Estrategia Territorial Nacional, de manera que se detallen los lineamientos y directrices territoriales propuestos";

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe: "(…) Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.";

Que, el artículo 7, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (…) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (…)";

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prevé: "(…) 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 (…)". Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón ___ realizó la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, cuyos resultados

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

justifican la presente actualización, sin alterar su contenido estratégico ni el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: "Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente. b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto. c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente. d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas. e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan. f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos. g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración.";

Que, el Artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo";

Que, la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el Artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo con el plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: "(…) el objeto de la ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (…)";

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé: "(…) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (…)";

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: "(…) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (…)";

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece: "(…) La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias y pandemias; (...)";

Que, el numeral 4, del artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral de Riesgo de Desastres, prescribe: "Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (…) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (…)";

Que, el artículo 48 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral de Riesgo de Desastres ordena: "(…) La planificación para la gestión integral del riesgo de desastres estará integrada por los siguientes instrumentos establecidos en esta ley: (…) 4. Planes de gestión integral de riesgos de desastres locales. (...) Los planes de gestión integral del riesgo de desastres locales se considerarán insumo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como, de los planes de uso y gestión del suelo, cuando corresponda.";

Que, la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres."

Que, el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en su objeto que corresponde: "(…) normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (…)";

Que, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: "(…) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (…)";

Que, el penúltimo inciso del Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: "(…) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (…)";

Que, mediante Resolución No. 002-CNC-2017, de 15 de mayo de 2017, se aprobó la metodología para la aplicación del criterio de cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y de los planes de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, el artículo 1, del Decreto Ejecutivo No. 371, de 19 de abril de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 234, de 4 de mayo de 2018, declara: "(…) como política pública del Gobierno Nacional la adopción de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible orientada a la planificación y desarrollo nacional";

Que, mediante Resolución No. 018-CTUGS-2024, de 12 de noviembre de 2024, se expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que en el numeral 2, del artículo 3, manifiesta: "En los procesos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, observarán de manera obligatoria lo siguiente: (…) 2. El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y demás instrumentos

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno";

Que, mediante Resolución No. 012-2025-CNP, de 21 de agosto de 2025, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 118, de 5 de septiembre de 2025, el Consejo Nacional de Planificación aprobó el Plan Nacional de Desarrollo (PND) "Ecuador no se detiene 2025-2029", que define las políticas públicas, metas y estrategias de desarrollo del país para el período 2025-2029; y, se fundamenta en las normas técnicas del Sistema Nacional de Planificación Participativa";

Que, en atención a la entrada en vigencia del Plan Nacional de Desarrollo "ECUADOR NO SE DETIENE 2025-2029", su Estrategia Territorial Nacional y a las directrices emitidas por el ente rector de la planificación nacional, resulta necesario actualizar varios componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón ___, con el objeto de asegurar su armonización y coherencia con los instrumentos de planificación nacional vigentes;

Que, mediante Acuerdo No. SGAPG-2025-007, de 19 de enero de 2025, se expidió las Directrices para la alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo "ECUADOR NO SE DETIENE 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)";

Que, conforme al Oficio Circular Nro. PR-SSGDP-2026-0003-C de 10 de febrero de 2026, la fecha 15 de febrero de 2026 corresponde únicamente al ejercicio técnico de alineación del PDOT, debiendo los GAD contar hasta el 29 de marzo de 2026 con el informe favorable del Consejo Local de Planificación y la aprobación del órgano legislativo; precisándose además que la publicación en el Registro Oficial no forma parte del referido plazo.

Que, en fecha 30 de marzo de 2021 el Concejo Municipal de San Juan Bosco aprobó la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO";

Que, en fecha 3 de mayo de 2021, el Consejo Municipal de San Juan Bosco aprobó la reforma de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO;

Que, en fecha 31 de enero de 2022, el Consejo Municipal de San Juan Bosco aprobó la reforma de la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO";

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa anteriormente expuesta, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Juan Bosco,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

TÍTULO I

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

GENERALIDADES.

Artículo 1. Objeto. El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago 2024-2027.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente título determinó la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón San Juan Bosco. provincia de Morona Santiago 2024-2027.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 3. **Naturaleza del Plan.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Juan Bosco. provincia de Morona Santiago, es una herramienta técnica. legal, administrativa, social, financiera. política; 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, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo: ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4. Principios del Modelo de Gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Juan Bosco 2024-2027 se rige por los siguientes principios del modelo de gestión:

1. **Sostenibilidad y Equilibrio Ambiental.** - Promueve el desarrollo sostenible mediante la conservación, protección y restauración de los recursos naturales. La gestión del territorio debe buscar un equilibrio entre el aprovechamiento de los recursos y la protección del medio ambiente, integrando prácticas ancestrales y fomentando la conciencia ambiental en la población. La planificación territorial debe priorizar la biodiversidad y prevenir el deterioro de los ecosistemas, garantizando que las actividades humanas sean compatibles con la salud del entorno natural.

2. Equidad Territorial y Derechos Colectivos. - Garantiza un desarrollo justo y equitativo que elimine las desigualdades territoriales, asegurando que todas las comunidades, incluyendo las ancestrales, tengan acceso a servicios básicos, infraestructura y oportunidades económicas. Respetar y fortalecer los derechos colectivos de los pueblos y comunidades locales, reconociendo su autonomía, su relación con el territorio, y su capacidad de gestionar los recursos naturales de acuerdo con su cosmovisión y prácticas culturales.

3. Equidad Social y Cohesión Comunitaria. – La planificación territorial del cantón involucra un desarrollo social equitativo y sostenible que considere la diversidad cultural del cantón, enfocado en la atención integral de los grupos vulnerables, a través de programas inclusivos y el acceso a servicios básicos. Impulsa la promoción de la salud física y mental mediante estrategias de prevención y la inclusión de la medicina ancestral para fortalecer la cohesión social, fomenta la participación ciudadana activa en la toma de decisiones y en la gestión de proyectos comunitarios, creando espacios de diálogo y colaboración que refuercen el tejido social.

4. Desarrollo Económico Sustentable e Inclusivo. - Impulsa un modelo de desarrollo económico que sea sostenible, inclusivo y respetuoso con el entorno natural y cultural. Fomenta las actividades económicas locales, promoviendo la diversificación productiva y el fortalecimiento de los emprendimientos locales. La planificación territorial debe apoyar prácticas productivas que valoren los conocimientos ancestrales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida y al bienestar de las comunidades.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

5. Participación y Gobernanza. - Establece la participación activa de la ciudadanía, especialmente de las comunidades ancestrales, en los procesos de planificación y toma de decisiones relacionadas con el territorio, promoviendo la corresponsabilidad en la gestión del territorio.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

Artículo 5. **Finalidad del Plan.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago, busca garantizar una interacción equilibrada entre la población, el territorio y el gobierno local, promoviendo el uso sostenible de los recursos y mejorando la calidad de vida de los habitantes. Para ello, fomenta alianzas estratégicas que regulen el uso, ocupación y manejo del suelo, e impulsa la participación pluricultural activa de la ciudadanía en los procesos de planificación. El Plan establece estrategias para un desarrollo territorial sostenible, respetando los territorios ancestrales y áreas protegidas, y articulando los ámbitos económico, social, ambiental y territorial. Como ejes transversales, incluye la igualdad de derechos, la gestión de riesgos y desastres, medidas contra el cambio climático, la reducción de la desnutrición crónica infantil y la implementación de un gobierno abierto.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

CAPITULO II

OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO

Artículo 6. Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo de desarrollo: Fortalecer la organización institucional y comunitaria del cantón San Juan Bosco para el año 2030, a través de la modernización de procesos y la promoción de un turismo sostenible que valore la visión ancestral, impulsando una gestión municipal eficiente, participativa y transparente. Este enfoque permitirá optimizar la administración local, fomentar una participación ciudadana activa y mejorar la calidad de vida mediante la generación de empleo digno, el acceso a derechos y servicios de calidad, y la promoción de un desarrollo equilibrado que armonice el bienestar humano con la conservación del entorno natural.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 7. Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:

a. Sostenibilidad Ambiental y Gestión de Recursos Naturales. - Busca promover un desarrollo sostenible mediante la protección y conservación de áreas naturales y recursos, restaurando zonas afectadas y fomentando la conciencia ambiental.

b. Desarrollo Comunitario y Mejora de la Calidad de Vida. – Fortalece el desarrollo comunitario mediante equipamientos accesibles, modernización de la infraestructura vial, acceso a agua potable y sistemas de saneamiento adecuados, y planificación territorial eficiente.

c. Servicios Sociales y Cohesión Comunitaria. - Permite Implementar acciones estratégicas que doten al cantón de servicios sociales de calidad, promoviendo la salud integral, la atención a grupos vulnerables, y la reducción de la violencia y consumo de sustancias.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

d. Desarrollo Económico Local y Turismo Sostenible. - Permite promover el desarrollo económico mediante el fortalecimiento de emprendimientos locales, impulso del turismo sostenible y potenciación de la agricultura y ganadería.

e. Gobernanza, Capacidad Institucional y Planificación Participativa. - Permite fortalecer la capacidad institucional y de gobernanza mediante la optimización de recursos, participación ciudadana, cultura organizacional orientada al cambio e innovación, y aplicación efectiva de los instrumentos de planificación.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

Artículo 8. Planificación Estratégica. Su finalidad es determinar una unidad responsable de la planificación estratégica, cuya función es conducir el proceso de planificación y programación de los objetivos estratégicos planteados en el PDOT. para cuya implementación está sustentada legal y técnicamente, para lo cual, se dispondrá de la capacidad operativa suficiente.

Artículo 9. Planificación Operativa. Constitúyase el Plan Operativo Anual, como un instrumento que se limita al corto plazo (un año) e incluye las acciones anuales que permiten concretar lo establecido en las prioridades de la planificación estratégica. Contiene elementos como: proyectos a realizar, actividades a desarrollar para producir bienes y servicios, objetivos, metas e indicadores anuales y debe estar articulado adecuadamente con las definiciones estratégicas tales como la misión y los objetivos estratégicos.

Los objetivos trazados por el plan POA deben concretarse en programas y/o proyectos, por medio de un conjunto organizado, coherente e integrado de actividades, servicios, procesos y/o proyectos que definen las estrategias diseñadas para alcanzar los objetivos y metas del POA.

Artículo 10. Planificación Participativa. Garantiza la participación ciudadanía para velar el cumplimiento de los objetivos, lineamientos y proyectos que se haya establecido en el PDOT. Dada la importancia de la incorporación de la ciudadanía en la gestión de su PDOT, ésta debe tener un rol protagónico, el cual puede estar garantizado con la creación de una Instancia de Participación Local permanente, elaborado participativamente.

Artículo 11. Presupuesto. El proceso de elaboración del presupuesto debe considerar los resultados establecidos por el gobierno mediante el ejercicio de planificación estratégica y que constan en un documento oficial, como es el PDOT.

Artículo 12. Seguimiento y Evaluación. El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los resultados de las acciones realizadas y el progreso en este cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis. Con este proceso, se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios.

El seguimiento consistirá en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas. Como problemáticas se observa:

a. No existe un sistema de seguimiento del cumplimiento de los objetivos y metas del GAD Municipal mediante indicadores de desempeño.

b. No se realiza la evaluación del cumplimiento de los Programas y Proyectos del PDOT **c.** Existe incoherencias entre el avance de las metas y los verificables de la ejecución presupuestaria.

d. Los indicadores de seguimiento No tienen fuentes de verificación

e. La información del sistema de seguimiento no está a disposición de la ciudadanía a través de Internet.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

CAPITULO III

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13. Contenidos. Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de San Juan Bosco. se encuentran establecidos en el TOMO I, TOMO II, TOMO III y TOMO IV del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de San Juan Bosco, 2024-2027.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

Artículo 14. De los Componentes del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal. Los diversos componentes que forman parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal, e incluidos en este título están estructurados en función de los lineamientos y directrices que permitieron la actualización, formulación, articulación, seguimiento y evaluación, promovidos desde la concertación, tanto administrativa. como mediante la participación ciudadana, de modo que, se tenga conciencia de la magnitud y contenido de la planificación, así como, los niveles de compromiso que asuman. respecto de la formulación concertada de los instrumentos de planificación u ordenamiento territorial; siendo estos:

a. Objetivo Estratégico Componente Físico Ambiental. - Promover un desarrollo sostenible en el cantón San Juan Bosco mediante la protección y conservación de las áreas naturales y recursos, restaurando las zonas afectadas por actividades antrópicas y fomentando la conciencia ambiental. Esto incluirá el aprovechamiento responsable de los servicios ambientales, como el uso eficiente del agua para la generación de energía y el manejo integral del suelo, así como el desarrollo sostenible de actividades mineras dentro de áreas protegidas y ancestrales, con el fin de minimizar el impacto ambiental y conservar la biodiversidad.

b. Objetivo Estratégico del Componente Asentamientos Humanos, **Movilidad, Energía y Conectividad. -** Fortalecer el desarrollo comunitario y mejorar la calidad de vida de la población mediante la dotación de equipamientos comunitarios accesibles, la modernización de la infraestructura vial, la garantía de acceso a agua potable y sistemas de saneamiento adecuados, y la optimización de la planificación territorial a través de la modernización del sistema catastral, promoviendo un desarrollo urbano y rural sostenible y ordenado.

c. Objetivo Estratégico Componente Socio Cultural.- Implementar acciones estratégicas que doten al cantón de servicios sociales de calidad, mejorando la atención integral a las personas de los grupos de atención prioritaria y personas en situación de vulnerabilidad, promoviendo la salud física y mental de todos los habitantes, también reduciendo los niveles de violencia hacia la mujer, el consumo de alcohol y drogas a través de intervenciones integrales además se fortalecerá la participación ciudadana para crear un trabajo colaborativo entre las instituciones locales, nacionales e internacionales.

d. Objetivo Estratégico Componente Económico. - Promover el desarrollo económico de San Juan Bosco mediante el fortalecimiento de los emprendimientos locales, el impulso del turismo sostenible y la potenciación de la agricultura y ganadería.

e. Objetivo Estratégico Componente Político Institucional. - Fortalecer la capacidad institucional y de gobernanza del GADMSJB mediante la optimización de la asignación y uso de recursos financieros, el incremento de la participación y compromiso de la sociedad civil, el fomento de una cultura organizacional orientada al cambio y la innovación, y la efectiva aplicación de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 15. Documentos del Plan. Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, todos aquellos detallados en el artículo 13 de esta ordenanza, así como, sus respectivos anexos.

CAPITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 16. Seguimiento y evaluación. Las Direcciones de planificación y financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a la instancia respectiva, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

Artículo 17. Modificación del Plan. Las Direcciones planificación y financiera, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la Ordenación y USO del Suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Artículo 18. Del informe. El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones de planificación y financiera, deberá contener:

a. Determinación sucinta del asunto que se trate:

b. Fundamento técnico y jurídico.

c. Seguimiento al cumplimiento de metas.

d. Seguimiento a la implementación de los programas y/o proyectos.

e. Conclusiones.

f. Recomendaciones.

g. Plan de acción.

h. Anexos.

i. Firma de responsabilidad.

Artículo reformado en función de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

CAPITULO V

VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 19. Vigencia. Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Juan Bosco 2024-2027, tendrá vigencia hasta el año 2030, a partir de su

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

aprobación sin perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público. y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

TíTUL0 II

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

SECCIÓN I

Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión.

Artículo 20. Objeto. El presente título establece las normas urbanísticas y arquitectónicas de: uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del sistema vial, que regirán en el territorio del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, así como, se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en función de los anexos correspondientes.

Artículo 21. Ámbito de Aplicación. Las normas del presente título regirán para todo el territorio del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central; los Gobiernos Autónomos Descentralizados; personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras en el marco de sus competencias.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 22. Revisión y Modificación. La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de este título y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Cantonal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos, jurídicos y procedimientos participativos que evidencien la necesidad de efectuarlas. Podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo a la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de manera articulada con el Plan de Desarrollo Nacional vigente e Instrumentos de ordenamiento territorial y planes complementarios regionales.

CAPÍTULO II

Efectos y Contenido

Artículo 23. Naturaleza y Obligatoriedad. Las disposiciones contenidas en este título son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024

Artículo 24. Criterios de Interpretación. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Ningún organismo o institución del Estado, o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente ordenanza, ni aplicarla en forma distinta a como sea interpretada por la administración municipal.

Artículo 25. Protección a los derechos adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

Artículo 26. Contenido. El contenido del presente título complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que forman parte integrante de esta ordenanza.

Artículo 27. Ejecución. La ejecución del presente título es responsabilidad de la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I

Instrumentos de Planificación

Artículo 28. Instrumentos de Planificación. Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planes complementarios.

Artículo 29. Plan de Uso y Gestión del Suelo. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). que se aprueba con la vigencia de la presente ordenanza, es el instrumento mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Son componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo aquellos que constan en el TOMO ll del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Juan Bosco, Provincia Morona Santiago.

Artículo 30. Planes Urbanísticos Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Son planes complementarios:

Planes Parciales.

Planes maestros sectoriales, y

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

SECCIÓN II

Políticas Urbanas

Artículo 31. Administrativas. Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Artículo 32. De Uso de Suelo. Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo se ajuste a las normas sobre el desarrollo físico del territorio, promoviendo una mejora continua en la calidad de vida de los habitantes, y garantizando su sostenibilidad, protección ambiental y equidad social.

Los objetivos del Uso del Suelo son los siguientes:

a. Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación), de manera sustentable, asegurando la disponibilidad de infraestructura y servicios adecuados, conforme a los principios de desarrollo urbano equitativo y ambientalmente responsable.

b. Recuperar, ordenar y hacer accesibles los espacios públicos para el disfrute colectivo, asegurando que sean inclusivos y accesibles para personas con discapacidad, y considerando las necesidades de los grupos vulnerables.

c. Determinar las zonas de expansión urbana, estableciendo criterios claros de sostenibilidad, capacidad y equilibrio entre crecimiento urbano y protección del suelo rural productivo. La incorporación de nuevas áreas se realizará de acuerdo con las directrices técnicas y jurídicas y los instrumentos de ordenamiento territorial.

d. Delimitar y proteger áreas de valor ambiental, paisajístico y de riesgo, promoviendo un uso responsable del suelo que evite la degradación ambiental y la especulación, tal como lo establece la Ley. Además, se priorizará la conservación de la capa fértil del suelo y la mitigación de riesgos, en cumplimiento con los lineamientos establecidos en la normativa ambiental y territorial vigente.

Artículo reformado en función de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 33. Servicios Públicos. Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por la dependencia respectiva. para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Artículo 34. Ambientales. Dirigir. orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Artículo 35. Vivienda. Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 36. Equipamiento Comunitario. Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 37. Deporte y Recreación. Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Artículo 38. Vialidad, tránsito y transporte. Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas. tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

a. Rectificar y regularizar los tramos de vías locales,

b. Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico,

c. Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

SECCIÓN III

Políticas Rurales

Artículo 39. Centros Poblados. Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Artículo 40. Reglamentación. Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

SECCIÓN IV

Control y gestión territorial

Artículo 41. Control territorial. La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, Ío infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación.

Artículo 42. Gestión territorial. Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la administración municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación. en las condiciones que la Ley lo permita. Será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del director\a y demás funcionarios.

Artículo 43. Facultades. La Dirección de Planificación está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Artículo 44. Funciones. Las funciones de la Dirección de Planificación, a más de las previstas en la estructura orgánica, estarán dirigidas a:

a. Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la administración municipal,

b. Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial. uso y gestión del suelo.

c. Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión.

d. Expedir informes sobre trámites de su competencia,

e. Ejercer el control del territorio,

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

f. Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes. planes y ordenanzas sobre la materia.

g. Identificar, programar. elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales. del sector público o privado.

SECCIÓN V

Instrumentos de gestión del Suelo

Artículo 45. Instrumentos de gestión del suelo. Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón.

Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
b. Reajuste de terrenos.
c. Integración inmobiliaria.
d. Fraccionamiento, partición o subdivisión.
e. Cooperación entre partícipes.
f. Derecho de adquisición preferente.
g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria,
h. Declaración de zonas especiales de interés social.
i. Anuncio del proyecto.
j. Concesión onerosa de derechos.
k. Derecho de superficie.

Artículo 46. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Artículo 47. Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Artículo 48. Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Artículo 49. Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios. por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Artículo 50. Cooperación entre partícipes. Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Artículo 51. Derecho de adquisición preferente. Permite al gobierno municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 52. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Artículo 53. Declaración de zonas especiales de interés social. Mediante este instrumento, el gobierno municipal podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el gobierno municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 54. Anuncio del proyecto. El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Artículo 55. Afectaciones. Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56. Concesión onerosa de derechos. Es un instrumento mediante el cual, el gobierno municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o. la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Artículo 57. Derecho de superficie. Mediante este instrumento, el gobierno municipal transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

CAPÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

Definiciones

Artículo 58. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El PUGS delimita los polígonos de intervención en el territorio del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Artículo 59. Ámbito de aplicación del PUGS. El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago.

Artículo 60. Vigencia del PUGS. El componente estructurante de PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación mediante ordenanza emitida por el Consejo Cantonal. De ser necesario la modificación de este componente, se lo actualizará sustentado en estudios técnicos, jurídicos y procedimientos participativos que justifiquen la necesidad, y se lo hará en los siguientes casos:

a. Cuando un proyecto da carácter nacional se implante en el territorio del GAD Municipal de San Juan Bosco.

b. Por fuerza mayor.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

El componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal. Se actualizará sustentado en estudios técnicos, jurídicos y procedimientos participativos que justifiquen la necesidad de actualizarse.

Las actualizaciones que se hagan del PUGS dentro del tiempo de su vigencia, se respetará el componente estructurante, en articulación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de manera articulada con el Plan de Desarrollo Nacional vigente e Instrumentos de ordenamiento territorial y planes complementarios regionales.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 61. Elementos del PUGS. Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS. los anexos de esta ordenanza.

La Dirección encargada del ordenamiento territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

Artículo 62. Componentes del PUGS. El PUGS tiene tres componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo, el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial; y, el modelo de gestión.

SECCIÓN II

Clasificación del Suelo

Artículo 63. Clasificación del Suelo. El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada Uno tiene su respectiva clasificación.

Artículo 64. Suelo Rural. Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

a. Suelo rural de producción.
b. Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
c. Suelo rural de protección
d. Suelo rural de expansión urbana.

Artículo 65. Suelo rural de producción. El suelo rural de producción está destinado exclusivamente al desarrollo de actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico. Dicho suelo no podrá ser objeto de procesos de urbanización ni de densificación intensiva. En consecuencia, se restringen las actividades de construcción y fraccionamiento que sean incompatibles con su vocación productiva.

Se permitirá, dentro de este tipo de suelo, la realización de actividades productivas complementarias que incluyan usos residenciales rurales de baja densidad, siempre que resulten armónicos y compatibles con los objetivos de conservación y productividad del suelo rural.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 66. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 67. 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.

Artículo 68. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 69. Suelo Urbano. El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda. dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza.

Se clasifica en:

a. Suelo urbano consolidado,
b. Suelo urbano no consolidado y
c. Suelo urbano de protección.

Artículo 70. 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.

Artículo 71. 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.

Artículo 72. 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.

SECCIÓN III

Límites cantonales y urbanos

Artículo 73. Límite Cantonal. Se considera límite oficial del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Artículo 74. Límite Urbano. Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural.

Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Artículo 75. Descripción del Límite Urbano. El suelo urbano dentro del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, lo constituyen cinco polígonos principales: San Juan Bosco (cabecera cantonal), Pan de Azúcar, San Carlos de Limón, Santiago de Pananza y San Jacinto de Wakambeis.

Son polígonos secundarios los de las comunidades de Unión de Kalaglás, Sharup, La Libertad, Santa Rosa y Piamonte.

De manera complementaria, se considera como suelo urbano a todas las urbanizaciones en suelo rural aprobadas mediante ordenanza en años anteriores por contar con la mayoría de servicios básicos y un grado de consolidación considerable.

Artículo 76. Ampliación. El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto,

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana.

Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Artículo 77. Restricciones. Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles. subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección encargada del ordenamiento territorial. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial, y será puesto a conocimiento y aprobación del Concejo cantonal.

SECCIÓN IV

Usos del Suelo

Artículo 78. Definición de uso de suelo. Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. La clasificación del uso de suelo, se encuentran especificados dentro de los anexos que forma parte integrante de esta ordenanza.

Artículo 79. Uso Residencial. El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Artículo 80. Uso de suelo múltiple. Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Artículo 81. Uso de equipamiento. Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios, así como, el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 82. Uso protección ecológica. Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas frágiles existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental. Se prohíbe cambiar el uso de suelo.

Se prohíbe expresamente el cambio de uso de suelo en estas áreas hacia fines agropecuarios o cualquier otro uso que altere su carácter ecológico o ponga en riesgo los recursos naturales protegidos. Toda intervención en estas zonas deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes en materia ambiental y con los planes de ordenamiento territorial aplicables a usos agropecuarios.

Artículo reformado en función de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 83. Uso recursos naturales. Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

Artículo 84. Uso de recursos naturales renovables. Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal.

Artículo 85. Uso de recursos naturales no renovables. Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

Artículo 86. Uso comercial y de servicios. Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple, incluidas las actividades destinadas para la diversión de adultos.

Artículo 87. Uso industrial. Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 88. Uso protección especial. Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, como líneas de poliductos. líneas de alta tensión, etc.

Artículo 89. Uso protección patrimonial. Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

Artículo 90. Zonas de riesgo. Áreas que se encuentran en zonas de deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.

SECCIÓN V

Compatibilidad de los Usos del suelo

Artículo 91. Definición. Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Artículo 92. 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.

Artículo 93. Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

a. Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.

b. Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.

c. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

d. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 94. Aplicación de Uso de suelo. Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza, queda autorizada la Dirección de Planificación, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo, previa aprobación del Concejo cantonal.

CAPITULO VI

ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

SECCIÓN I

Definiciones

Artículo 95. Definición. Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Artículo 96. Polígono de intervención. Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SECCIÓN II

Forma de ocupación y Edificabilidad del suelo

Artículo 97. Zonificación Sectorial. Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

a. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido), y

b. La habilitación del suelo, que comprende:

- El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados.
- El frente mínimo de lote expresado en metros lineales y,
- La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

c. Las asignaciones para la edificación:

- Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación.
- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) expresado en porcentaje.
- El coeficiente de uso del suelo (CUS TOTAL) expresado en porcentaje.
- La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Artículo 98. Codificación. Para la asignación de la codificación se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla, un literal unido a numerales, y dos numerales separados por guiones cuyos significados son los siguientes:

a. Las literales iniciales indican el uso del suelo que se aplicará de conformidad con el cuadro y el plano de uso del suelo y zonificación.

b. La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, lateral y posterior); B = pareada (con retiros frontal, posterior y un lateral); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); unido a esta se expresa el numeral del área del lote mínimo.

c. El numeral siguiente expresa el número de pisos;

d. El último dígito representa el porcentaje de ocupación del suelo en planta baja COS.

Artículo 99. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

1. En el área urbana se considerará lo siguiente:

a. En la cabecera cantonal de San Juan Bosco y en la comunidad Unión de Kalaglás, la superficie mínima de los predios será de doscientos metros cuadrados (200 m²)

b. En las cabeceras parroquiales de San Carlos de Limón, San Jacinto de Wakambeis, Santiago de Pananza y Pan de Azúcar, así como en las comunidades de La Libertad, Sharup, Santa Rosa y Piamonte, la superficie mínima de los predios será de docientos metros cuadrados (200 m²),

2. En el área rural se considerará:

En las zonas rurales del cantón, los predios no podrán fraccionarse en superficies inferiores a una hectárea (1 ha). Esta medida busca promover un uso eficiente y sostenible del suelo rural, evitando la fragmentación excesiva y fomentando el desarrollo agropecuario.

a. En casos excepcionales, el fraccionamiento por debajo del límite establecido podrá justificarse mediante un informe técnico y legal que acredite su pertinencia, y deberá contar con la autorización expresa del ente rector competente en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo.

b. El fraccionamiento de predios rurales sin cumplir con los procedimientos y autorizaciones legales establecidos dará lugar a la imposición de sanciones administrativas por parte del Gobierno

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, conforme a la normativa vigente. Estas sanciones se aplicarán sin perjuicio de las acciones civiles o penales que correspondan. El Municipio estará obligado a poner en conocimiento del ente rector competente cualquier irregularidad detectada en estos procedimientos.

c. Se prohíbe la transferencia de propiedad de tierras rurales, bajo cualquier modalidad, en favor de personas naturales o jurídicas extranjeras, en una franja de veinte kilómetros (20 km) paralela a las líneas fronterizas del territorio nacional, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

d. En los predios rurales ubicados dentro de áreas protegidas o reconocidas como territorios ancestrales, se prohíbe el fraccionamiento, garantizando la conservación del patrimonio natural y cultural del cantón.

3. En las áreas protegidas y territorios declarados ancestrales se considerará.

a. Se prohíbe todo tipo de fraccionamiento en las áreas declaradas como protegidas y ancestrales, salvo autorización y directrices dispuestas por el ente rector competente al cual deberá sujetarse el interesado y el GAD Municipal de San Juan Bosco de conformidad con las disposiciones que regula el Código Orgánico de Ambiente, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento.

b. Se prohíbe la transferencia de la propiedad de tierras en áreas de seguridad, áreas protegidas a cualquier título, en favor de personas naturales o jurídicas extranjeras.

En caso de que se realice el fraccionamiento de predios urbanos, rurales, áreas protegidas o territorios ancestrales, en contravención de las restricciones establecidas en la presente ordenanza, en los instrumentos de planificación territorial o en las demás disposiciones legales aplicables, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco impondrá las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que haya lugar.

El incumplimiento de estas disposiciones, por parte de personas naturales o jurídicas, sean públicas o privadas, nacionales o extranjeras, será sancionado conforme a la normativa vigente. Además, será obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco informar al ente rector competente sobre cualquier irregularidad detectada en estos procesos, para que se adopten las medidas legales pertinentes.

Artículo reformado en función de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 100. Tipologías de formas de ocupación para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

a. Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.

b. Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.

c. Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.

d. Tipología sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

La tipología D, permite el volado a partir de la primera planta superior en una correspondiente al 10% del ancho de la calle y con un límite máximo de 1 ,20 metros fuera de la línea de fábrica.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 101. Coeficiente de Ocupación del Suelo. El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en plata baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Artículo 102. Retiros. Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Artículo 103. Altura de edificación. La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Artículo 104. Altura del local. La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Artículo 105. Distancia entre bloques. La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

Artículo 106. Afectación de las asignaciones. La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por, sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

a. En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos

b. En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote de la zonificación asignada: y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas.

c. En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, mantendrá la zonificación pareada (B) asignada al sector

SECCIÓN III

Aplicación de la Zonificación

Artículo 107. Aplicación de la Zonificación

La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

a. En cada zona de planeamiento polígono de intervención, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

b. En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.

c. Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.

d. Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar Un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.

e. En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 108. Zonificación establecida. La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en el anexo correspondiente.

SECCIÓN IV

Excepciones

Artículo 109. Imposibilidad de aplicación de la norma. Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación. altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Artículo 110. Lotes menores a lo previsto en la zonificación y lotes esquineros. En el caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as), luego del análisis respectivo, se permitirá una tolerancia en un porcentaje máximo del 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá una variación en la relación frente - fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

A criterio técnico de la Dirección de Planificación o la que haga las veces, se permitirá el incremento en el número de lotes a fraccionar, el mismo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

a. Mantendrán el retiro frontal, en el lado menor que da a la calle.

b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.

c. Mantendrán el retiro posterior de la colindancia del lado menor del predio; y,

d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

SECCIÓN V

Intensificación en la Utilización del Suelo

Artículo 111. Edificabilidad onerosa. Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo 112. Autorización de incremento de edificabilidad. El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Artículo 113. Autoridad administrativa responsable. La Dirección de Planificación, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Artículo 114. Incremento. Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL. En los dos casos mantendrán las alturas asignadas.

Artículo 115. Casos en que es posible el incremento de área de edificación. Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda. y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros USOS, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en un 10%). y el volumen de

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; se mantendrán los retiros asignados y se considerará una tolerancia del 10% > sobre la superficie del predio.

Cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal, y en especial por sucesiones hereditarias e integración de lotes, la máxima autoridad a pedido de los copropietarios, luego del respectivo análisis técnico, procederá a aprobar o negar el incremento, previo informe favorable de la Dirección de Planificación; haciendo constar el porcentaje incrementado.

CAPITULO VII

ESPACIO PÚBLICO

Artículo 116. Definición. Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Artículo 117. Componentes. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

a. Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad, destinados al uso o disfrute colectivo.

b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,

d. Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Artículo 118. Elementos constitutivos y complementarios. Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Artículo 119. Elementos constitutivos.

a. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
- Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares. alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas. redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

b. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre. y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.

c. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos. artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.

d. Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Artículo 120. Elementos complementarios. Son elementos complementarios:

a. Componentes de vegetación natural e intervenida.

b. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

c. Componentes del amoblamiento urbano:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. 1 Mobiliario

- Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas. casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

c.2 Señalización

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Artículo 121. Autorización de uso. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Artículo 122. Accesibilidad. Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso. disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad de conformidad la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.

Artículo 123. Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo. Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

Las autorizaciones deben obedecer a Un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de ta coherencia con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Artículo 124. Áreas de cesión. En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a provisión de espacio público en los lugares apropiados según Io determine la Dirección de Planificación.

CAPITULO VIII

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I

Habilitación de Suelo

Artículo 125. Normativa General. La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Artículo 126. Subdivisión urbana. Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Planificación la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado. Las subdivisiones urbanas serán aprobadas a través de resolución administrativa por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.

b. Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del suelo.

c. Polígono de intervención respectivo.

d. Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

e. Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.

f. Acreditar la respectiva garantía de cumplimento de dotación de infraestructura básica.

g. En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Artículo 127. Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social. Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de tos servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Artículo 128. Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social. Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con ONGs u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el municipio, las califique como tales.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 129. Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social. Le corresponde a la Dirección de Planificación o la que hagan sus veces, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Artículo 130. Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social. La Dirección de Planificación mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

Artículo 131. Subdivisión rural para asentamientos humanos. Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos.

Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con la subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

a. Se someterán a las normas de zonificación constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.

b. Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

c. Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.

d. Acreditar la respectiva garantía de cumplimento de dotación de infraestructura básica.

Artículo 132. Fraccionamiento Agrícola. Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

a. Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del suelo para el polígono de intervención respectivo.

b. Se verificará si es compatible con la Unidad Productiva Familiar.

c. Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

d. Para proceder con cualquier tipo de construcción en tos lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Planificación.

Artículo 133. Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Son habilitaciones del suelo destinados a la implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales.

Estos proyectos solo se podrán implementar dentro de la zona de tratamiento especial definida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:

a. Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

b. Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

c. Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

Artículo 134. Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial. Puesto que la zona de tratamiento especial tiene doble zonificación, mediante acto administrativo del Concejo cantonal se asignará una segunda zonificación únicamente al área en donde se ejecutará el proyecto urbanístico de tratamiento especial.

SECCIÓN II

Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales.

Artículo 135. Proyectos Especiales. Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoocriaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables.

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 10.000 m2.

Artículo 136. Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la dependencia respectiva.

Artículo 137. Imagen del proyecto. Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

a. Nivel arquitectónico: deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,

b. Nivel urbanístico: considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Artículo 138. Protección al medio natural. La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Artículo 139. Procedimiento. Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

a. Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación, con el informe favorable de la dependencia respectiva respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;

b. Informe de prefactibilidad emitido tanto por la dependencia municipal encargada de la gestión ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos.

c. Presentación del proyecto a la Dirección Planificación con la documentación referida a la aprobación de planos y del permiso de construcción.

SECCIÓN III

Habilitación de Suelo en Áreas Protegidas

Artículo 140. Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial. Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 10.000 rn2.

Artículo 141. Servicios básicos. La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la dependencia respectiva.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SECCIÓN IV

Estándares Urbanísticos para la habilitación del suelo.

Artículo 142. Sistema vial. Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones que se determinen para el efecto.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 8m en caso de accesos carrozables, y en 4,50 metros en caso de accesos no carrozables.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial.

Para lotizaciones urbanas la sección mínima de vías será de 10m, las mismas que deberán ser diseñadas de tal manera que cumplan con criterios ecológicos, también deberán incluir la direccionalidad de las vías.

Se exceptúa aquellas lotizaciones o proyectos en propiedad horizontal que por consideraciones de superficie no sea factible cumplir con la sección mínima establecida, en estos casos la sección mínima será de 8,40m, con un radio de retorno de 10m.

Artículo reformado en función de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 143. Áreas de Protección. Se declaran como no urbanizables los territorios identificados como área de protección establecidos en la presente debido al interés natural, paisajístico e infraestructura que presentan por lo que se prohíbe la recepción de usos urbanos.

Para los márgenes de protección de las fuentes hídricas se establecen las siguientes consideraciones:

- Margen de Protección para Ríos

a. En áreas rurales, el margen de protección de los ríos será de 50 metros.

b. En áreas urbanas, el margen de protección de los ríos será de 30 metros a partir de la ribera del río.

- Margen de Protección para Quebradas:

a. En áreas urbanas, el margen de protección de las quebradas será de 15 metros.

b. En áreas rurales, el margen de protección de las quebradas será de 15 metros.

Se permite la instalación de equipamientos recreativos y deportivos en los márgenes de protección de los ríos, siempre se cumpla con los siguientes requisitos.

a. Se respete la zona de remanso.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

b. Todo proyecto de este tipo deberá ser presentado para su aprobación ante la Dirección de Planificación, la cual revisará y evaluará el cumplimiento de las normas de esta ordenanza.

c. La ejecución del proyecto estará sujeta al aval del Concejo Municipal, que analizará el impacto ambiental y social antes de otorgar su consentimiento final.

Esta área se mantendrá hasta que se cuente con los respectivos estudios de inundabilidad de los Ríos y quebradas del Cantón San Juan Bosco.

En el caso de los ríos y quebradas, las márgenes de protección serán aplicadas a las dos riberas, las cuales serán medidas desde la línea de la máxima creciente en las partes planas y en aquellas zonas donde la topografía es irregular será medida desde el borde superior de la misma.

Los ríos o quebradas que por condiciones naturales formen parte del límite urbano de la cabecera cantonal o de las cabeceras urbano parroquiales, el margen de protección a los dos lados de las riberas será el establecido para las áreas urbanas.

- Los márgenes de protección de vías estatales se definen de acuerdo a lo establecido por el ministerio de Transporte y Obras Públicas y en base a la Ley Sistema Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, la cual establece un margen de protección o derecho de vía de 25 m (veinte y cinco metros) desde el eje de la vía, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Los Usos y determinantes se acogerán a lo establecido en el PUGS del cantón San Juan Bosco.

El uso permitido en esta franja de protección será el siguiente:

Para ejecutar cualquier tipo de obra o actividad agrícola en las áreas de retiro, se requerirá la autorización previa de la autoridad competente, sin perjuicio de otros permisos adicionales exigidos por la normativa vigente sobre uso del suelo.

Las construcciones e instalaciones que ya se encuentren en la zona de retiro podrán ser objeto de obras de reparación y mantenimiento, siempre y cuando se cuente con la autorización correspondiente de la autoridad.

Cualquier incremento en el valor de las construcciones o instalaciones, como resultado de las obras de reparación y mantenimiento permitidas, no será considerado a efectos expropiatorios.

En presencia de elementos eléctricos, se deberán respetar los retiros mínimos exigidos por la Autoridad Nacional Competente y la presente Ordenanza Municipal.

Sin perjuicio de lo dispuesto por las normativas nacionales, esta ordenanza establece franjas de protección para líneas eléctricas, las cuales estarán destinadas exclusivamente a garantizar la seguridad y el correcto funcionamiento de la infraestructura eléctrica. Estas franjas no podrán ser consideradas como áreas verdes, espacios comunales ni de participación municipal, debiendo mantenerse libres de cualquier uso que contravenga su finalidad de protección.

Tabla 1.- Distancias de las franjas de servidumbres

Voltaje (KV)	**Ancho de la franja**
69	16m
138	20m

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

230	30m
500	60

Tabla 2.- Distancias excepcionales para franjas de servidumbres

Voltaje (KV)	**Ancho de la franja**
34,5 < V ≤ 46	16m
13,8 < V ≤ 34,5	12m
13,8	6m

Tabla 3.- Distancias mínimas de seguridad vertical de conductores adyacentes, pero no adheridos a edificaciones y otras instalaciones

Voltaje (V) / Distancias (m)	**Conductores**		**Partes rígidas energizadas no protegidas (barras)**	
	0 a750 V	**750 V -22 kV**	**0 a750 V**	**750 V -22 kV**
Vertical arriba o debajo de techos o proyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o debajo de techos, cornisas y balcones fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

Para voltajes mayores a 22kv, las distancias de seguridad especificadas en la Tabla 3 se deberán incrementar 0,01 m por cada KV, y realizar una corrección de 3% por cada 300m de altura, a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente formula.

$D_v = D_0 + (0{,}01 * (V_n - 22)) \times (1 + 0{,}01 \times f_c)$

Donde:

D_v = Distancia vertical

D_0 = Distancia vertical de seguridad indicada en la Tabla 3

V_n = Voltaje fase – fase nominal del conductor.

f_c = Factor de corrección a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Donde $f_c = 0$ si es menor a 1000 msnm; $f_c = 3$ desde 1000 msnm hasta 1300 msnm; $f_c = 6$ desde 1300 msnm. hasta 1600 msnm. y, así sucesivamente, por cada 300 m.

Tala 4.- distancias mínimas de seguridad horizontal de conductores energizados en reposo a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes.

Voltaje de la línea	**Distancia de seguridad horizontal HR de conductores en reposo (m)**
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 KV	2,3
Mayores a 22 KV	$H_R = 2,3 + 0,01*(v-22)$ Donde V se encuentra en KV

Tala 5.- Distancias mínimas de seguridad de conductores energizados a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, y otras instalaciones bajo viento.

Voltaje de la línea	**Distancia de seguridad horizontal Hw en el caso de desplazamiento por viento (m)**
0 a 750 V	1,1
750 V a 22 KV	1,4
Mayores a 22 KV	$H_w = 1,4 + 0,01*(v-22)$ Donde V se encuentra en KV

Tabla 6.- Distancias de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte.

Distancia	**Con viento**		**Sin viento**
Horizontal (m)	$0 \leq V \leq 750$ v	$750 < V \leq 22$ KV	$0 \leq V \leq 50$ KV
	1,1	1,4	1,5
Vertical (m)	$0 < V \leq 22$ KV		0 KV $\leq V \leq 50$ KV

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

	1,4	1,7

Tabla 7.- Distancias mínimas de seguridad verticales de conductores a vías de tránsito, vías férreas y superficies navegables.

Vías y superficies bajo los conductores		**Nivel de voltaje.**	
		0≤ V ≤750 V	750< V ≤22KV
Vías férreas		7,5	8,1
Vías de tránsito de vehículos		5,0	5,6
Aceras o caminos accesibles solo a peatones		3,8	4,4
Aguas donde no está permitida la navegación.		4,6	5,2
Aguas navegables con una superficie de:	Menores a 0,08 km^2	5,6	6,2
	Mayor a 0,08 hasta 0,8 km^2	8,1	8,7
	Mayor a 0,8 hasta 8 km^2	9,9	10,5
	Sobre 8 km^2	11,7	12,3

Las distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

La condición que ocasione la mayor flecha final: temperatura en los conductores de hasta 50°C, sin desplazamiento de viento, o la temperatura máxima del conductor para la cual fue diseñada la operación de la línea sin desplazamiento de viento, cuando esta es mayor de 50°C.

Para voltajes mayores a 22KV, las distancias de seguridad especificadas en la Tabla 7 se deberán incrementar 0,01 m por cada KV en exceso de 22 kV, y realizar una corrección del 3% por cada 300 m de altura, a partir de los 1000 metros sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente formula.

Dv = D0 +(0,01 * (Vn -22)) x (1+0,01 x fc)

Donde:

Dv = Distancia vertical

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

D0 = Distancia vertical de seguridad indicada en la Tabla 7

Vn = Voltaje fase – fase nominal del conductor.

fc = Factor de corrección a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar.

Donde fc = 0 si es menor a 1000 msnm; fc = 3 desde 1000 msnm hasta 1300 msnm; fc = 6 desde 1300 msnm hasta 1600 msnm y, así sucesivamente, por cada 300 m.

En esta franja de protección se prohíbe cualquier tipo de usos.

No se admitirán los usos previstos para los Polígonos de Intervención Territorial en los cuales se encuentran emplazadas redes de alta tensión.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 144. Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal.

El área destinada para este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. a cuyo efecto entregará una garantía, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Artículo 145. Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible. No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

a. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

b. Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.

c. Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

d. Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En este caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual.

e. Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial.

f. En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 50%.

Artículo 146. Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio. se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente Ío que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público.

Artículo 147. Diseño de Lotes. Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones.

En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En fraccionamiento nuevos, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o paisaje.

Los lotes tendrán Una relación máxima 1 :5 (frente - fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para Io cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30^0 de la pendiente.

Artículo 148. Infraestructura básica. Los proyectos de fraccionamientos o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- Vías afirmadas y lastradas.
- Aceras y bordillos. Cunetas.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.
- Sistema de Agua Potable.
- Sistema de alcantarillado sanitario.
- Redes de energía eléctrica.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la dependencia municipal competente.

Adicionalmente, las áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área Útil para recreación activa y/o pasiva.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

b. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.

c. Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

d. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

e. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos. el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según Ío determinado en la Ley.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través de la dependencia respectiva o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso. para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

Artículo 149. Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente. y serán ejecutadas por:

a. Propietarios o promotores privados y organizaciones populares;

b. Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al municipio en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Artículo 150. Verificación y catastro de áreas comunales. La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catrastará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Artículo 151. Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura. El municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

CAPITULO IX

EDIFICACIONES

SECCIÓN I

Normativa para edificaciones

Artículo 152. Aprovechamiento urbanístico. Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidas en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 153. Edificación. Toda edificación, entendida como obra de construcción destinada a un uso o destino determinado, que se realice en suelo urbano o rural del cantón, deberá cumplir con las siguientes regulaciones:

Plan de Uso y Gestión de Suelo: Las edificaciones estarán sujetas a las especificaciones de la forma de ocupación del suelo establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Normativa Técnica: Se cumplirán las especificaciones técnicas contenidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), garantizando la seguridad, calidad y sostenibilidad de las obras.

Altura, Dimensiones y Coeficientes: Las edificaciones respetarán los parámetros de altura máxima, tamaño del lote, frente del predio, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), conforme a las regulaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Retiros: Los retiros frontales, laterales y posteriores de las edificaciones se ajustarán a los requerimientos especificados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, asegurando el adecuado uso del espacio urbano y rural, y garantizando el cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 154. Retiro frontal. En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales; así mismo, los parqueaderos podrán usar el retiro frontal contando con la autorización respectiva y condiciones de implementación.

Se considera que, en el área de retiro frontal, se podrá impermeabilizar hasta el 50%.

Artículo 155. Retiros Laterales y Posteriores. Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción.

Artículo 156. Cerramientos. Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes en su totalidad o a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 2.50 metros en ambos casos.

Los propietarios de predios urbanos ubicados dentro del Polígono de intervención PU01 estarán obligados a cerrarlos provisionalmente en un plazo de 60 días a partir de la aprobación de esta ordenanza y deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de IPRUS

Los predios emplazados en los polígonos de intervención urbanos restantes podrán optar por la construcción de cerramientos provisionales tomando en consideración lo establecido en los párrafos anteriores.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022

Artículo 157. Voladizos. Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plano de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (0.80 m.), a partir de

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

Artículo 158. Culatas. Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 159. Alturas de edificación. ocupación de retiros y excavaciones. Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a. Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.

b. La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

c. En terrenos planos. la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado.

d. En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente.

e. La altura de edificación se medirá en cada bloque de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos especiales de terrenos con pendientes superiores a 30 grados, y verificado en sitio antes de su desbanque se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.

f. Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación. El traslape no superará el 30%) de la profundidad del aterrazamiento.

g. En terrenos con pendiente positiva cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores a 18 m. se sujetarán a las disposiciones del literal c) del presente artículo.

h. En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, y no se recurra al desbanque del terreno, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas. en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrán tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

i. En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar al nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su enjardinamiento. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

nivel. la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

j. Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Artículo 160. Edificaciones bajo el nivel del suelo. Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Artículo 161. Altura de entrepiso. En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Artículo 162. Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo. Puede construirse sin elevador, pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

Artículo 163. Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial. de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

SECCIÓN II

Estacionamientos

Artículo 164. Normativa General. Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

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

b. Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.

c. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m.).

d. Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos. En este caso, se implementará doble rampa. con un acceso de salida y otro de ingreso, con ancho mínimo de 8 metros.

e. En zonas residenciales se podré construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 rn2 hasta 150 rn2 podrá exonerarse el estacionamiento requerido, cuando el frente del lote sea igual o menor a 6m.

f. Se permitirá la cubierta del parqueadero en el retiro frontal:
Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

en esta normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos: coliseos, galleras, estadios, mercados.

g. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

h. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

i. En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m2, podrá planificarse con estacionamientos comunales.

Artículo 165. Cálculo. Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas que se dicten para el efecto, o de las que se encuentre ya previstas.

Artículo 166. Ocupación provisional. Se permitirá la ocupación provisional, en:

Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por los planes municipales y el COOTAD.

SECCIÓN III

Edificaciones de uso industrial

Artículo 167. Normativa General. Las edificaciones para uso industrial. a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

a. La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local aprobada para el efecto.

b. La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional. las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

c. La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la dependencia respectiva.

d. Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

e. Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

SECCIÓN IV

Prevención y Protección

Artículo 168. Construcciones sismorresistentes. Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta ordenanza, debiendo además observarse Ío siguiente:

a. Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica. sobre todo, relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.

b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Para el caso de cimentación, y en relación directa con el tipo de suelo, se deberá solicitar, estudios geotécnicos, estudios de suelos con memoria técnica y firma de responsabilidad del profesional, estudios estructurales regidos a la norma NEC que regula el país. detalles constructivos con memoria técnica y firma de responsabilidad del profesional siendo de entera responsabilidad del diseñador y profesional que suscribiese los documentos en mención.

Artículo 169. Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico superiores a 3 pisos incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta normativa y otras existentes sobre la materia.para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Para el caso de edificio de oficinas, de propiedad horizontal, fábrica y similares las disposiciones de este artículo son obligatorias, así como, la aprobación del diseño y construcción de dicho sistema por parte del cuerpo de bomberos.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

SECCIÓN V

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Artículo 170. Accesibilidad. Esta ordenanza a través de sus componentes y anexos, establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las barreras arquitectónicas urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SECCIÓN VI

Régimen de propiedad horizontal

Artículo 171. Definición de Régimen Propiedad Horizontal. Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Artículo 172. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal Vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 173. Normas aplicables. La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación establecida y no podrá exceder de 5.000 $rn^{2.}$

Artículo 174. Espacios Comunales. Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos. áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores). áreas de circulación (peatonal y vehicular). así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generalas de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 175. Espacios construidos.

a. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda. no se requiere de espacios o salas comunales.

b. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

c. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que. en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados, debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m2 adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.

d. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente. tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

e. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo. no se contabilizarán como piso útil. siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

Edificios para centros comerciales:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

a. Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

b. Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m2 de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 rn2, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

Edificios para oficinas.

a. Se requerirá guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 rn2 por cada 50 rn2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 rn2. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

Edificaciones de estacionamientos.

a. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m2 por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 rn2 ni mayor a 400 m2.

Edificaciones de bodegas.

a. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a Ío establecido en la normativa respectiva.

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

a. isterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

c. Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 176. Áreas verdes recreativas. Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

a. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.

b. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial. podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

c. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 177. Áreas de circulación peatonal y vehicular. El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera. se sujetará a las disposiciones

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

establecidas en esta ordenanza. manteniendo un ancho mínimo de 6m de calzada y 1m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumará este ancho a la calzada.

SECCIÓN VII

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Artículo 178. Vegetación en áreas no ocupadas por edificios. Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Artículo 179. De los bosques. vegetación y maleza. La vegetación existente tanto en espacios públicos, como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad. plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m2 edificables, en la zona indicada por la municipalidad, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Para el caso de árboles patrimoniales se estará a Ío dispuesto en la ordenanza respectiva, así como, en la legislación nacional y la Normativa Técnica de Conservación Uso y Manejo Arboles en Zonas Urbanas.

Artículo 180. Ordenación del paisaje. Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Artículo 181. Taludes. Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde hacia los dos sentidos del talud, esta longitud podrá ser menor o no existir. cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. 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 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Para construcciones en pendientes superiores al 40% se deberán realizar trabajos de terraceo, sin superar los 3 metros de talud vertical. Para incrementar esta altura, se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el GAD Municipal de San Juan Bosco.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 182. Quebradas. Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo. podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no Ío permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas o dependencias de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

Artículo 183. Fauna. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

SECCIÓN VII

Agua

Artículo 184. De cuerpos de agua, ríos. lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas. La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

a. Lechos de los cuerpos de agua.

b. Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.

c. En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.

d. La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

Artículo 185. Aguas subterráneas. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo 186. Vertidos líquidos. Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 187. Sanciones a la degradación del ambiente. Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parteres, parques, áreas

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones. de hierro, etc., estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva el total de su valor con un recargo del 25%.

SECCIÓN IX

Cementerios y Criptas

Artículo 188. Ubicación. Estarán localizados fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 1O m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

Artículo 189. Cálculo. Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Artículo 190. Planificación. Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica. alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.

b. Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista. comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

c. Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la Municipalidad.

d. Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

e. Para el caso de inhumación de los cuerpos de personas que hayan fallecido por enfermedades contagiosas, o por exposición a fuentes tóxicas, se establecerá un área específica, para su depósito.

Artículo 191. Tratamiento de Áreas Verdes. Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 192. Aprobación. Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta ordenanza, y contar con el informe de la Entidad estatal respectiva.

Artículo 193. Funerarias y salas de velación. La ubicación de las funerarias y las salas de velación. requerirán un informe de la Dirección de Planificación previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de este servicio. Se estará además a lo dispuesto a la normativa que a nivel nacional determinan las condiciones de estos servicios.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SECCIÓN X

Canteras

Artículo 194. Competencia. Es atribución del municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la jurisdicción cantonal. La dependencia encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

Artículo 195. Autorización. Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida en la ordenanza respectiva y demás normativa nacional.

Artículo 196. Prohibiciones. Se prohíbe la explotación de materiales pétreos para la industria de la construcción en:

a. El área urbana y de expansión urbana.

b. Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.

c. En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.

d. Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS como protección ecológica y preservación patrimonial.

e. En áreas cercanas a instalaciones de telecomunicación, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Artículo 197. Libre Aprovechamiento. El libre aprovechamiento temporal de materiales de construcción para obras públicas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza respectiva y más legislación nacional.

Artículo 198. Seguridad e higiene. Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación nacional.

Artículo 199. Altura de taludes. La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 10 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas. que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

Artículo 200. Utilización de explosivos y almacenamiento. El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minería.

Su almacenamiento se hará de acuerdo a las normas establecidas en la ley de la materia.

Artículo 201. Muros de seguridad. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos. canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Artículo 202. Mantenimiento de los accesos. Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Artículo 203. Transporte. Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por las autoridades competentes.

Artículo 204. Suspensión, sanciones y multas. Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se cumplirán con lo establecido en la ordenanza respectiva, normativa nacional, y de manera supletoria Ío que prevé el Código Orgánico Administrativo.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

CAPÍTULO X

NORMATIVA TÉCNICA, TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I

Generalidades

Artículo 205. Permiso. Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Artículo 206. Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación.

Artículo 207. Intervención de profesionales. Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional debidamente registrado en la SENSCYT y debidamente acreditado en el municipio.

Requisitos para registro de profesionales en el GADMSJB y/o actualización:

1. Copia de Cedula y papeleta de votación.
2. Copia del Registro del SENESCYT.
3. Copia del título.
4. Correo electrónico activo.
5. Pago de la patente municipal del año en curso.
6. Certificado de no adeudar al municipio.

Los requisitos establecidos en el numeral 5 y 6 deberán ser renovados y presentados anualmente para poder ejercer servicios profesionales en el cantón San Juan Bosco.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

SECCIÓN

Tipos de Permisos

Artículo 208. Habilitación del suelo. Para toda habilitación del suelo se requiere de aprobación o permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

Aprobación de planos para edificación

Aprobación de Cotización mayor

Aprobación de lotización menor

Aprobación de fraccionamiento agrícola.

Aprobación de proyectos de lotización para viviendas de interés social.

Permiso de construcción menor,

Permiso de construcción mayor Permiso de construcción de lotizaciones

Permiso de lotización para vivienda de interés social.

Y demás aprobaciones o permisos que no se consideren en la presente ordenanza.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

De acuerdo a la necesidad de la municipalidad, podrán establecerse otros tipos de permisos, para lo cual se elaborarán los formularios respectivos.

Los formularios respectivos para aprobaciones, permisos u otros, en consideración con la necesidad del GADMSJB, podrán ser generados digitalmente, los mismos que tendrán un costo establecido por la ordenanza QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓNDE LA TASA POR SERVICIOSTÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO y sus reformas, para lo cual la dirección financiera emitirá las respectivas cartas de pago de aquellos formularios, las mismas que deberán ser entregadas a las direcciones o jefaturas para su emisión.

Aquellas especies valoradas que aún existen en tesorería del GADMSJB deberán ser agotadas en su totalidad; posteriormente serán emitidas de forma digital con la presentación de la carta de pago en cada dirección o jefatura del GADMSJB.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 209. Permisos de edificación. Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. **Trabajos varios.** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 por una sola vez.

b. Construcción de cerramientos.

c. Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a 40 rn2.

d. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

e. Demoliciones.

f. En el caso de los trabajos detallados en los literales. d) y e), el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

Para el caso de bienes patrimoniales, los trabajos a ejecutarse serán de responsabilidad estricta del propietario o técnico, debiendo tomarse todas las medidas para salvaguardar las viviendas colindantes y personal de obra. No se podrá impedir la circulación vehicular salvo autorización y de ser el caso, se determinarán horarios de ejecución.

El permiso para trabajos varios o permiso de construcción menor, será emitido conjuntamente con el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

2. **Edificación**. Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m2, la que será emitida por la Dirección de Planificación, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 210. De habitabilidad. El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación la que la conceda, previa

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

Artículo 211. Permiso de Uso de Suelo. Este permiso, habilita a las personas ejecutar las actividades productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso, y será renovado cada año. La Dirección de Planificación será la encargada de emitir este permiso.

Artículo 212. Ocupación de acera y calzada. En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

SECCIÓN III

Informes

Artículo 213. Formulación del pedido. El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta. el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

Para su trámite, se estará a lo dispuesto para el trámite administrativo general contemplado en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 214. Informe técnico. Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Artículo 215. Certificaciones. La Dirección de Planificación otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

Artículo 216. Informe de Línea de Fábrica. Artículo derogado por el artículo 17 de la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

SECCIÓN IV

Urbanizaciones

Artículo 217. Informe para urbanizaciones. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de quince (15) días laborables.

Su procedimiento estará sujeto a la normativa específica que la municipalidad haya dictado para el efecto.

Artículo 218. Estudio ambiental y urbano. Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa nacional vigente sobre la materia.

Se presentará a la Dirección de Planificación la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

a. Declaración de responsabilidad.

b. Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.

d. Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.

e. Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

f. Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Artículo 219. Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá haber cumplido con el trámite previo establecido en las ordenanzas específicas

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN V

Subdivisiones urbanas

Artículo 220. Informe para subdivisiones. La Dirección de Planificación a través de su titular previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para Ío cual deberá estarse a la ordenanza específica, debiendo adjuntarse al trámite una declaración de responsabilidad de parte del interesado.:

Para la aprobación de cualquier proyecto de lotización dentro del cantón, se deberá cumplir con los siguientes requisitos técnicos y administrativos, que deberán ser presentados ante la Dirección General de Planificación y las entidades competentes:

a. **Anteproyecto:** Incluirá la zonificación de usos del suelo y el diseño de la lotización propuesta, conforme a la normativa vigente.

b. **Análisis Físico-Ambiental:** Evaluación detallada del terreno y su área de influencia, que identifique las características físicas y ambientales del sitio y su entorno.

c. **Análisis del Paisaje:** Incorporará criterios homogéneos de diseño, garantizando que la escala de las edificaciones propuestas sea compatible con el paisaje circundante.

d. **Estudio Geológico y Geotécnico:** Realizado conforme a los Términos de Referencia (TDR) emitidos por la Dirección General de Gestión de Riesgos, debidamente aprobado por la autoridad competente.

e. **Proyecto Arquitectónico:** Deberá incluir los planos arquitectónicos completos, en concordancia con los principios de diseño urbano y los requerimientos técnicos establecidos por las normativas municipales.

f. **Informe Favorable del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP):** Relacionado con la vialidad y su integración en el Sistema de Infraestructura Vial Nacional.

g. **Informe de la Dirección de Obras Públicas, Planificación y Movilidad Municipal (OOPPMM) sobre la dotación de agua potable:** Si el área no cuenta con cobertura de agua potable, el promotor deberá construir la infraestructura necesaria, presentando los diseños aprobados por las entidades competentes.

h. **Informe de la Dirección OOPPMM sobre la dotación del servicio de alcantarillado:** En caso de no existir cobertura de alcantarillado, el promotor deberá construir la infraestructura necesaria con los diseños aprobados por las entidades competentes.

i. **Informe Favorable de la Empresa Eléctrica Regional (EERCS):** Respecto a la dotación y conexión al sistema de energía eléctrica.

j. **Proyecto Vial:** Diseño de la vialidad horizontal y vertical, con integración adecuada a la trama urbana existente.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

k. **Estudio de Impacto en la Movilidad:** Deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Movilidad y considerar el impacto urbanístico previsto por las actividades a implementarse en la zona.

l. **Estudios Adicionales:** Todos los estudios complementarios que la Dirección General de Planificación considere necesarios, en función de la localización y las características del proyecto.

m. **Trámite de Autorización:** Una vez obtenidos los informes favorables y presentados los estudios complementarios, la Dirección General de Planificación procederá con los trámites de autorización correspondientes, de acuerdo con las normativas vigentes.

n. **Responsabilidad del Diseño:** El diseño y planificación de los proyectos de lotización deberán ser realizados por profesionales especializados en arquitectura, quien garantizará la adecuada aplicación de los principios de diseño urbano y normativas legales.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 221. Trámite de la solicitud. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

Sindicatura Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, la recepción de las garantías, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca.

SECCIÓN VI

Urbanizaciones para vivienda de interés social

Artículo 222. Informe de Urbanizaciones para vivienda de interés social. El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

a. Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social.
b. Informe de aprobación de anteproyecto.
c. Informe de aprobación del proyecto definitivo.
d. Informe legal.
e. Certificado de abastecimiento de agua potable.
f. Certificado de abastecimiento de alcantarillado.
g. Certificado de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 223. Informe de calificación como proyecto de urbanización para vivienda de interés social. La dependencia encargada del trabajo social mediante el siguiente proceso. calificará los proyectos de interés social:

a. Recepción de solicitudes y/o pedidos.
b. Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
c. Análisis socioeconómico de los aspirantes.
d. Calificación de aspirantes.
e. Informe calificación como Proyecto de Urbanización de Interés Social.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman (07) 2707-003 (07) 2707-004 gmcsjb@hotmail.com

f. Para la calificación de aspirantes, el l. Concejo cantonal emitirá la normativa respectiva.

Artículo 224. Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización para vivienda de interés social. Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación con la calificación de proyecto de urbanización de interés social.

b. Declaración de responsabilidad.

c. Antecedentes y evaluación socioeconómica de los beneficiarios del proyecto de urbanización.

d. Informe de línea de fábrica.

e. Certificado de uso de suelo.

f. Informe de prefactibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

SECCIÓN VII

Proyectos urbanísticos de tratamiento especial

Artículo 225. Proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios.

a. Informe previo de prefactibilidad.

b. Cambio de zonificación.

c. Informe de aprobación de anteproyecto.

d. Informe de aprobación del proyecto definitivo.

e. Informe legal.

Artículo 226. Informe previo de prefactibilidad. Para el informe previo, el interesado debe presentar una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación indicando la intención de proceder al proyecto urbanístico y adjuntando los siguientes requisitos:

a. Plano topográfico georreferenciado.

b. Cartas de impuesto predial.

c. Copia de la escritura.

d. No adeudar al municipio.

e. La Dirección de Planificación, con estos requisitos procederá a la revisión del área de implementación del futuro proyecto urbanístico comparándola con la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo y procederá a emitir el informe previo de factibilidad implantación del proyecto.

Artículo 227. Solicitud de cambio de zonificación. Una vez obtenido el informe previo de factibilidad, el urbanizador o encargado del proyecto, solicitará el cambio de zonificación y la asignación de la doble edificabilidad de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo. La Dirección de Planificación certificará la asignación de la edificabilidad favorable para los proyectos urbanísticos una vez realizados las verificaciones pertinentes.

Artículo 228. Para el anteproyecto de proyectos urbanísticos de tratamiento especial. Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.

b. Declaración de responsabilidad.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.

d. nforme de pre factibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

e. Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos. En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.

f. Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre et plano topográfico actualizado conteniendo:

g. Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

h. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

i. Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;

j. División en lotes producto del diseño urbanístico;

k. Equipamiento comunitario y áreas recreativas.

l. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

m. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.

n. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio. calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 229. Requisitos complementarios para el anteproyecto. Se exigirá de forma complementaria los siguientes requisitos:

a. Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales que se encuentren ubicados en la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

b. Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

c. Factibilidad de dotación de servicios básicos.

Artículo 230. Estudio ambiental. Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa ambiental vigente.

Se presentará a la Dirección de Planificación la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

a. Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.

b. Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.

c. Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.

d. Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 231. Informe de aprobación del proyecto definitivo. Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo, se deberá presentar a la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

a. Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

b. Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación para el predio referido.

c. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.

d. Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

e. Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.

f. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

g. Comprobante de pago del impuesto predial del año.

h. Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

i. Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

j. Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

k. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

l. Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;

m. División en lotes producto del diseño urbanístico;

n. Equipamiento comunitario y áreas recreativas;

o. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

p. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

q. Cronograma valorado de obras.

r. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN VII

Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos.

Artículo 232. Informe para subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

Artículo 233. Informe de aprobación del anteproyecto de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Para su trámite se requerirá:

a. Solicitud en formulario dirigido a la Dirección de Planificación.

b. Declaración de responsabilidad

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Informe de línea de fábrica;

d. Documento de identidad de las personas naturales propietarias del predio.

e. Certificado de gravámenes actualizado;

f. Memoria técnica y registro fotográfico;

g. Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización

h. Informe de pre factibilidad emitido por las dependencias municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

Artículo 234. Informe de aprobación del proyecto definitivo de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos. Para el efecto se deberá cumplir:

a. Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).

b. Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación para el predio referido.

c. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta ordenanza.

d. Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

e. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

f. Comprobante de pago del impuesto predial del año.

g. Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

h. Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

i. Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

j. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

k. Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;

l. División en lotes producto del diseño urbanístico;

m. Equipamiento comunitario y áreas recreativas;

n. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

o. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

p. Cronograma valorado de obras.

q. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

SECCIÓN IX

Fraccionamientos Agrícolas

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 235. Informe para fraccionamientos agrícolas. Los fraccionamientos agrícolas se realizarán de acuerdo a las determinantes establecidas en el IPRUS, será un procedimiento simplificado y generalizado para lo cual se deberá presentar los siguientes requisitos:

Requisitos.de aprobación de fraccionamiento agrícola.

a. Solicitud suscrita por el Propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formulario establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco

b. Formulario de aprobación de lotización menor/mayor.

c. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

d. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

e. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

f. 4 juegos de Planos en formatos INEN en carpetas independientes en físico con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente. El archivo digital en formato dxf 2010 georreferenciado debe ser enviado al correo de la Dirección de Gestión de Planificación).

g. Copia del pago actual del predio urbano o rústico.

La propuesta se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

a. Ubicación a escala;

b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

c. Propuesta de la división del predio,

d. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

e. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración de acuerdo a la normativa vigente, áreas y linderos.

f. Para su presentación y aprobación se sujetará a lo dispuesto en la LeyOrgánica de Tierras Rurales y Ancestrales y su reglamento.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

SECCIÓN X

Procedimientos respecto a fraccionamientos

Artículo 236. Informe legal. áreas verdes y comunales. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Artículo 237. Planos modificatorios de urbanización. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el profesional planificador deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.

b. El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo;

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Un juego de planos aprobados.

d. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.

e. Tres copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos, y archivo digital del proyecto.

Artículo 238. Control e inspección de los fraccionamientos. Para el control de los fraccionamientos la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, y la dependencia respectiva, de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir la resolución o permiso; realizará el control de la implementación de las obras de urbanización, para determinar si todos los procesos constructivos avancen de acuerdo al cronograma establecido en el cumplimiento de las obras de infraestructura así como el grado de impacto ambiental del proyecto basado en el Plan de Manejo Ambiental.

Así mismo, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones necesarias para fiscalizar y controlar el avance y el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos.

Artículo 239. Fiscalización de las obras de urbanización. La fiscalización de las diferentes obras se realizará de manera independiente o coordinada a través de las dependencias de planificación. órgano instructor, obras públicas, así como, por la dependencia encargada de servicios públicos, quienes en sus áreas de competencia serán los encargados de hacer cumplir todas las Especificaciones Técnicas de Construcción que existe para las diferentes obras, y la calidad de los materiales a utilizase durante su construcción.

En la implementación de nuevos fraccionamientos, subdivisiones urbanas, proyectos de tratamiento especial o cualquier proyecto en los que sean exigibles obras de infraestructura, a excepción de las urbanizaciones de interés social; el costo de fiscalización correrá a cargo del urbanizador o responsable del proyecto.

Artículo 240. Entrega -Recepción de obras de urbanización. La Dirección de Planificación a petición del interesado y previa la entrega - recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a las dependencias pertinentes, de las siguientes:

a. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.

b. Construcción de calzadas, aceras. parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.

c. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.

d. Construcción y habilitación de áreas verdes y equipamiento comunitario.

e. Construcción de alcantarillas, puentes y pasos de agua, de ser necesarios.

f. Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Si todos los informes fueren favorables, se procederá a celebrar el acta de entrega - recepción de las obras y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La dependencia respectiva para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 75% de viviendas del total de lotes de la urbanización.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SECCIÓN XI

Procedimientos respecto a Propiedad Horizontal

Artículo 241. Declaratoria de Propiedad Horizontal. Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas. comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Su trámite estará a lo dispuesto en el artículo 3 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de mayo del 2015, que reformó el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 242. Resultado del trámite. La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.

b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 243. Certificado de Conformidad del proceso constructivo. La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad. luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 244. Modificaciones en obras existentes. Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

a. Declaración de responsabilidad.

b. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.

c. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.

d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.

e. Comprobante de pago del impuesto predial.

f. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.

g. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.

h. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

CAPITULO XI

APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISOS VARIOS

SECCIÓN I

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Aprobaciones de planos

Artículo 245. Aprobación de planos. Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 246. Requisitos para la aprobación de planos. Para la aprobación de proyectos arquitectónicos de edificaciones a más de las ordenanzas específicas se presentarán los siguientes requisitos de acuerdo al tipo de trámite:

a. Formulario de aprobación de planos.
b. Certificado de no adeudar al municipio.
c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
d. Dos juegos de planos arquitectónicos originales.
e. Archivo digital en formato dxf 2010 enviado al correo de la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 247. Retiro de planos. El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación en el término de 15 días laborables los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Para gasolineras, urbanizaciones y construcciones especiales: hoteles, paraderos turísticos, industrias se adjuntará un archivo magnético con todos los planos y memoria técnica.

Artículo 248. Modificaciones y actualización a los planos aprobados. Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados. que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación. ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

a. Declaración de responsabilidad;
b. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
c. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
d. Informe de línea de fábrica;
e. Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;
f. Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
g. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
h. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
i. Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación. Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

a. Declaración de responsabilidad;
b. Solicitud dirigida al Dirección de Planificación por el o los propietarios o su procurador común;

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Informe de Línea de Fábrica actualizado;

d. Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;

e. Informe de aprobación de planos;

f. Copia del comprobante del pago del impuesto predial; y,

g. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

SECCIÓN II

Presentación de Planos

Artículo 249. Alcance. Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación.

Artículo 250. Dimensiones de láminas. Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 x 2378
2AO	1189 x 1682
A0	841 X 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

Fuente: Norma INEN 568

Artículo 251. Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación. Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m. .

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

a. Clave catastral y número de predio.

b. Nombre del proyecto.

c. Nombre, número de cédula y firma del propietario.

d. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.

e. Título de la lámina

f. Escala o escalas

g. Fecha

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

h. Número de lámina

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: Planos Arquitectónicos

E: Planos estructurales.

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

1C: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales

Artículo 252. Contenido mínimo de los Proyectos. Los proyectos, como mínimo deberán contener:

1. **Arquitectónicos**. Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

a. Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.

b. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros.

c. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.

d. Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

e. Cuadro de Áreas.

f. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

g. Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se Ío hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

h. Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

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

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

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

k. Planos estructurales: En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio. el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

l. Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

2. **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación**. En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones. los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Artículo 253. Escalas. La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	**Escalas**	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000 1: 1000 1: 50	(0,5mm= 1m) (1mm = 1m) (2mm = 1m)
Planos de Implantación. plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1: 50	(5mm = 1m) (10mm = 1m) (20 mm = I m}
Planos de Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1:1	(20 mm = 1m} (50 rnm = 2m) (100 mm = 1m) (2DO mm = 1m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse cualquiera de las escalas de esta tabla	

SECCIÓN III

Permisos para proceder a la Construcción

Artículo 254. Requerimiento de permiso. Precisan de permiso:

a. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.

b. Las obras públicas.

c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales. de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 255. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

a. Declaración de responsabilidad.

b. Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.

c. Informe de línea de fábrica.

d. Escrituras del predio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

e. Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico.

f. Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas. número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

g. Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitida por la Dirección de Planificación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo.

Artículo 256. Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos. Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

a. Declaración de responsabilidad;

b. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el profesional responsable del proyecto;

c. Informe de línea de fábrica;

d. Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;

e. Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,

f. Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Artículo 257. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio. Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

Declaración de responsabilidad.

a. Solicitud.

b. Informe de Línea de Fábrica.

c. Plano de ubicación del predio a escala 1 :1.000, en base plano de la ciudad, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares y equipamientos de educación y salud.

d. Plano topográfico del predio.

e. Informe de la Dirección de Planificación, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.

f. En áreas de suelo urbano o de expansión urbana se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25.000, ubicando exactamente el predio. El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 258. Obtención de los permisos de construcción. Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

a. Informe de Aprobación de planos.
b. Formulario de permiso de construcción firmado por el profesional responsable de la construcción.
c. Ficha catastral.
d. Certificado de no adeudar al GADMSJB.
e. Ficha estadística del INEC.

A más de los requisitos anteriores, para edificaciones de 4 pisos en adelante, para edificaciones de más de tres unidades de vivienda o para edificaciones de carácter especial, deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Informe de aprobación del anteproyecto de edificación.
2. Estudio eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica.
3. Estudio hidrosanitario aprobado.
4. Estudio contra incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos del GADMSJB.
5. Estudio estructural aprobado.
6. De ser necesario se solicitará un estudio geotécnico y mecánica de suelos de acuerdo a las condiciones físicas del terreno el cual deberá ser aprobado.
7. En proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe de aprobación del Cuerpo de Bomberos.
8. En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas asi como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Dirección de Gestión Ambiental.
9. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo conferida por la Dirección de Gestión Ambiental.
10. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:

a. Memoria justificativa del proyecto.
b. Informe del Cuerpo de Bomberos.
c. Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
d. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
e. Informe favorable de la dependencia encargada de la prestación de los servicios básicos.
f. Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
g. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en esta Normativa.
h. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por la Dirección de Gestión de Planificación.

11. Informe favorable de la Dirección de Planificación para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 30%. (Se podrá construir en pendientes de hasta el 45% previa presentación del respectivo estudio de suelos).

Para la emisión del permiso de construcción para fraccionamientos de suelo que se destinen a urbanizaciones y lotizaciones se presentará los siguientes documentos:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

a. Informe de aprobación del proyecto de lotización o fraccionamiento.

b. Informes de aprobación de las diferentes ingenierías de acuerdo a lo solicitado para la aprobación del proyecto definitivo.

c. Formulario suscrito por el profesional responsable.

d. Presentar una garantía a favor del GADMSJB por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, el mismo que se constatará en el cronograma valorado respectivo en relación al Art. 270 de LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

e. Certificado de no adeudar al municipio.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados. Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad. No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Para la utilización de espacios públicos el proyectista deberá también tramitar el permiso de uso de espacios públicos de forma obligatoria.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 259. Plazo. La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a. Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar el permiso de edificación, el propietario o proyectista entregará los comprobantes de pago de la tasa municipal de aprobación de planos y la garantía para la construcción. El permiso caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.

b. Si los planos no fueran aprobados, se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Artículo 260. Ejecución por etapas. Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Artículo 261. Vigencia del permiso de edificación. El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo autorizado para la ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

Artículo 262. Permiso de Trabajos Varios. Como trabajos varios se considera las siguientes actividades:

a. Construcción de cerramientos,

b. Construcción de lavanderías.

c. Demolición de construcciones.

d. Permisos de construcción de muros, bordillos, aceras.

e. Construcción de viviendas de hasta 40 rn^2.

f. Construcción de viviendas calificadas como de interés social de hasta 75 rn^2.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

La Dirección de Planificación, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión del permiso de trabajos varios. deberán presentarse los siguientes documentos originales:

a. Declaración de responsabilidad.
b. Escritura de la propiedad del inmueble.
c. Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
d. Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.
e. Esquema de la zona de intervención en la edificación.
f. Planos con firma de responsabilidad de un profesional competente.
g. Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Artículo 263. Permiso de habitabilidad. Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramientos. La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Este permiso será requerido por la dependencia de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título de la multa por solar no edificado.

Artículo 264. Requisitos. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos originales:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
b. Permiso de edificación.
c. En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura (12 m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.
d. En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección de Planificación, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades, así como, los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
e. Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido la entidad respectiva.

La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables. contados a partir de la fecha de su presentación.

Artículo 265. Permiso para mobiliario urbano. Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

a. Declaración de responsabilidad.
b. Solicitud dirigida la Dirección de Planificación con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
c. Análisis de impacto ambiental.
d. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
e. Ubicación a escala 1 :1000

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

f. Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Artículo 266. Resultado del trámite. La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a. Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor de la tasa correspondiente;

b. Si no fuera aprobado. se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

Artículo 267. Control de edificaciones. La Dirección de Planificación, en coordinación con las demás dependencias que ejercen la función de control, de manera conjunta o individual inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación cuando se lo requiera.

Artículo 268. Permiso para construcción rural. Toda construcción para vivienda en suelo rural, deberá solicitar una autorización, para que se le pueda emitir las autorizaciones respectivas, y adjuntando la documentación que para el efecto lo determiné la Dirección de Planificación.

La Dirección de Planificación autorizará la construcción de la vivienda y proporcionará planos básicos de vivienda y las respectivas normas de construcción de acuerdo a la NEC.

SECCIÓN IV

Fondos de Garantía

Artículo 269. Fondo de Garantía. Artículo derogado por el artículo 17 de la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 270. Garantías que serán aceptadas por concepto de lotizaciones o fraccionamientos destinados a vivienda. El municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios. garantías bancarias. pólizas de seguros, letras de cambio o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 271. Terminación de las obras y devolución de la garantía. Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.

b. Permiso de edificación.

c. Permiso de habitabilidad.

d. Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

e. Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas. Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables.

Artículo 272. Fondo de Garantía por obras de urbanización. El interesado deberá constituir una garantía a favor del municipio, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización, mediante la emisión de garantías suficientes y de cobro inmediato. No se aceptarán letras de cambio o pagarés.

De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

Artículo 273. Obras de urbanización que se construyan por etapas. El urbanizador constituirá a favor del municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo 274. Devolución de la garantía por obras de urbanización. La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 275. Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal. Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del municipio tendrá un valor igual al 30% del costo de las obras comunales.

SECCIÓN V

Permisos Varios

Artículo 276. Por movimiento de tierras. Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales.

Artículo 277. Permiso para apertura de vías. La apertura de nuevas vías. los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin. toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

CAPÍTULO XII

RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN I

Infracciones

Artículo 278. Infracciones. Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo. edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 279. Potestad Sancionadora. En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza.

Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 280. Responsabilidad solidaria por las infracciones. Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 281. Obligación adicional de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 282. Circunstancias agravantes. Son agravantes la rebeldía o falta de colaboración y la reincidencia.

Artículo 283. Caducidad y Prescripción. El tiempo de caducidad y prescripción se lo aplicará conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 284. Denuncia. Todo incumplimiento a la presente ordenanza, podrá ser denunciada por cualquier persona, sea de manera verbal o escrita.

CAPITULO XIII

PROCEDIMIENTOS

Artículo 285. Procedimiento. El procedimiento administrativo se regirá a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo, y a las ordenanzas respectivas.

Artículo 286. Resolución Motivada. Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes se dictará la resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Artículo 287. Recursos. Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso contemplados en el Código Orgánico Administrativo.

CAPITULO XIV

SANCIONES

Artículo 288. Sanciones. Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación de conformidad al procedimiento previsto en el Código Orgánico Administrativo suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificarse adicionalmente al órgano instructor del procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 289. Infracciones que serán objeto de sanción. Para asegurar la correcta aplicación de las directrices. normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

1. En los procesos urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

a. Obstaculización de inspecciones municipales.

b. Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

c. Comercialización de lotes en fraccionamientos sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

d. Comercialización de lotes en fraccionamientos que no respetan las normas de zonificación.

e. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

f. Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.

g. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

h. Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.

i. Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

j. Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.

k. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.

l. Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

m. Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

n. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.

o. Construcciones sin el debido permiso.

p. Construcción sin someterse a los planos.

q. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.

r. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

s. Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.

t. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.

u. Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva

v. Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

w. Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.

x. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.

y. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

2. En la ejecución de otros trabajos:

a. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.

b. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

c. Remoción de tierras sin permisos.

d. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Artículo 290. Carácter independiente de las sanciones. La facultad para sancionar no requiere de solicitud. denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta ordenanza. es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 291. Orden de suspender las obras. La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 292. Revocatoria de permisos para edificación. La Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente normativa.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 293. Cobro mediante coactiva. El municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del órgano sancionador.

Artículo 294. Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de esta sección, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a. Suspensión de la Obra;
b. Multa;
c. Revocatoria de aprobación de planos:
d. Revocación del permiso de construcción;
e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del municipio.
f. Retiro de la o el bien materia de la infracción.
g. Las demás contempladas en el Código Orgánico Administrativo.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales. y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

CAPITULO XV

INFRACCIONES, VALORES Y CORRECTIVOS

Artículo 295. Sanción de infracciones. Las infracciones señaladas en el capítulo anterior serán sancionadas de acuerdo a:

a. Infracciones leves: entre el 50% de un salario básico unificado del trabajador en general y cinco salarios básicos unificados del trabajador en general, por cualquier infracción en contra de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, por primera vez, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.
b. Infracciones graves: Son consideradas infracciones graves todas aquellas que impliquen reincidencia de las infracciones consideradas leves, cuya sanción estará entre 5 y 20 salarios básicos unificados del trabajador en general, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.
c. Infracciones muy graves: Todas aquellas cuyo cometimiento sean sancionadas con demolición; esto es, aquellas que incumplan lo detallado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.

Artículo 296. Obstaculización de inspecciones municipales. Infracción Leve. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo 297. Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo 298. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo 299. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación. Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones. en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Artículo 300. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización. La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos. o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 301. Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1%o), del presupuesto real aprobado de cada urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Artículo 302. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados. Se sancionará con un equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

Artículo 303. Fraccionamiento Un terreno sin Licencia Urbanística, que cumpla con la zonificación establecida. Se sancionará con un equivalente al 20% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Artículo 304. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento. Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Artículo 305. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras. Se sancionará con un equivalente a 50 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Artículo 306. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas. Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Artículo 307. Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales. sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 10% de un salario básico unificado del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Artículo 308. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. Los propietarios que construyan en zonas declaradas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, serán sancionados con un valor equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

Artículo 309. Construcciones sin el debido permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción. serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador y la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

Artículo 310. Construcción sin someterse a los planos. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 30% de un salario básico unificado del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 311. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción. serán sancionados con multa equivalente al 20% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Artículo 312. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción. contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará el retiro del bien motivo de la infracción.

Artículo 313. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes protegidos. El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Artículo 314. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a 1,25% de un salario básico unificado del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 315. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción. En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Artículo 316. Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva. Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción del 50% de una RBU. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Artículo 317. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional. Se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

Artículo 318. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación. Se sancionará con una multa equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

Artículo 319. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total). Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán Una multa de 1 salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 320. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 321. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios. o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de un salario básico unificado del trabajador, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

Artículo 322. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes. Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

Artículo 323. Remoción de tierras sin permisos. Cuando se procedan a la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

Artículo 324. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal. Se sancionará con un equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior.

CAPÍTULO XVI

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I

Generalidades

Artículo 325. Objeto. El presente Capítulo tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos. autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica, en la jurisdicción del cantón San Juan Bosco.

En aquellos casos en que la presente ordenanza, u otras ordenanzas hayan previsto trámites específicos, para un determinado asunto. se estará las mismas.

Artículo 326. Finalidad. Este capítulo tiene como finalidad:

a. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica:

b. Cumplir con el planeamiento urbanístico. la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;

c. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos. autorizaciones e informes previos de construcción; y,

d. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos. autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 327. Definiciones: Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

a. Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los USOS específicos del mismo;

b. Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco;

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

c. Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación. principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo: incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

d. Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y USOS sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

e. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales Un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

f. Habilitación del suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;

g. Informe Predial de Regulaciones de uso del suelo - IPRUS. Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;

h. Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

i. Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

j. Tecnologías de la información. Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;

k. Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

l. Planes de Uso y Gestión del Suelo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

m. Profesionales competentes. Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;

n. Promotor. La persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;

o. Reajuste de terreno. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;

p. Simplificación de Trámites. La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;

q. Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos. el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

r. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

s. Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

t. Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,

u. Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Artículo 328. Siglas y/o acrónimos. Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

a. COS: Coeficiente de ocupación del suelo.
b. COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.
c. ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.
d. GAD municipal de San Juan Bosco: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
e. IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
f. LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
g. COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
h. PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
i. PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
j. SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Artículo 329. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. El GAD municipal de San Juan Bosco, determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

Artículo 330. Habilitación del suelo. Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

a. Autorizaciones para la habilitación del suelo. Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de Un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de San Juan Bosco autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento. partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de San Juan Bosco autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento. partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD municipal de San Juan Bosco autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
4. Autorizaciones para edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD municipal de San Juan Bosco. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

a. Autorización de intervenciones constructivas menores. Es el documento habilitante que el GAD municipal de San Juan Bosco otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza; y,

b. Autorización de intervenciones construcciones mayores. Es la autorización emitida por el GAD municipal de San Juan Bosco dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 331. De la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los GAD municipal de San Juan Bosco deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GAD municipal de San Juan Bosco emitirá un certificado una vez culminado la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Artículo 332. Autorización para declaratoria de propiedad horizontal. Se entiende a la facultad que concede el GAD municipal de San Juan Bosco a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal: para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Artículo 333. Autorización para ocupación de acera y calzada. Se entiende a la autorización temporal que concede el GAD municipal de San Juan Bosco para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

SECCIÓN II

Procedimiento de habilitación de suelo

Artículo 334. Para el procedimiento de habilitación de suelo. Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GAD municipal de San Juan Bosco. deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

a. Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el CAD municipal de San Juan Bosco;

b. Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GAD municipal de San Juan Bosco;

c. Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GAD municipal de San Juan Bosco;

d. Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GAD municipal de San Juan Bosco; y,

e. Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Para lo cual, el GAD municipal de San Juan Bosco deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

SECCIÓN III

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS

Artículo 335. Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, licencia urbana, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros. Será el certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. Es la línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público. Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el PUGS del cantón la San Juan Bosco.

a. El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo —IPRUS; será obligado su obtención previa a la realización de los siguientes tramites:

b. Aprobación de fraccionamiento agrícola.

c. Aprobación de Lotizaciones (mayor o menor).

d. Subdivisión rural para asentamientos humanos.

e. Aprobación de urbanización para vivienda de interés social.

f. Aprobación de planos.

g. Permiso de construcción menor.

h. Y las que se requiera para la intervención de cualquier tipo en el territorio cantonal.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 336. Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Será obligación del GAD municipal de San Juan Bosco levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

Datos del titular de dominio;

Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido):

a. Ubicación:

b. Áreas de construcción;

c. Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja. COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos);

d. Afectaciones de ser el caso vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras);

e. Servicios públicos de soporte; y,

f. Observaciones.

Artículo 337. De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS. Toda persona natural o jurídica (arquitecto o ingeniero civil) que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de IPRUS y regulación urbana o rural mediante el Informe de IPRUS Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco.

b. Copia de la ficha actualizada del predio y plano aprobado por la jefatura de avalúos y catastros.

c. Copia de la cédula y certificado de votación de los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

d. Certificado de no adeudar al municipio de los propietarios.

e. Copia del pago actual del predio urbano o rústico.

f. Copia de la escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón San Juan Bosco.

g. Formulario de solicitud de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo — IPRUS (línea de fábrica).

h. Informe de linderación con levantamiento taquimétrico georreferenciado en formato dxf 2010 del lote con firma de responsabilidad profesional sea este Arquitecto o Ingeniero Civil, registrado para el efecto en el GADMSJB.

Deberá ser presentado de acuerdo al formato establecido por el GADMSJB el mismo que consta como ANEXO N° 02 de la presente. Este archivo deberá ser enviado al correo electrónico de la Dirección de Gestión de Planificación.

La vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo — IPRUS será de 12 meses a partir de su emisión.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 338. Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Artículo derogado por el artículo 17 de la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

SECCIÓN IV

Autorizaciones para la habilitación del suelo - Subdivisión de dos a diez predios

Artículo 339. Subdivisión de dos a diez predios. Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD municipal de San Juan Bosco.

Artículo 340. De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez pedios. REQUISITOS APROBACIÓN DE ÂNTEPROYECTOS DE LOTIZACIÓN DE 2 A 10 PREDIOS (LOTIZACIÓN MENOR).

Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco.

a. Formulario de aprobación de lotización menor/mayor.

b. Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadania y certificado de votación.

c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

e. 4 juegos de Planos en formatos INEN en carpetas independientes en físico con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente. El archivo digital en formato dxf 2010 georreferenciado debe ser enviado al correo de la Dirección de Gestión de Planificación).

f. Copia del pago actual del predio urbano o rústico.

g. Certificación del sistema vial de acuerdo a la planificación Cantonal emitido por la dirección de Planificación.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

a. Ubicación a escala;

b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

c. Propuesta de la división del predio;

d. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

e. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración de acuerdo a la normativa vigente, áreas y linderos.

En caso de que la lotización cumpla con los requisitos, normas técnicas y determinantes establecidas en el PUGS y PDOT, la Dirección de Gestión de Planificación emitirá un informe de factibilidad, el mismo que deberá ser aprobado por el Concejo Cantonal.

REQUISITOS APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE LOTIZÅCIÓN DE 2 A 10 PREDIOS (LOTIZACIÓN MENOR).

a. Informe de aprobación del anteproyecto de lotización.

b. Estudio eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica.

c. Estudio vial de acuerdo con la normativa vigente aprobado.

d. Estudio hidrosanitario aprobado.

e. Estudio geotécnico y mecánica de suelos aprobado.

f. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura.

g. Presentar una garantía a favor del GADMSJB por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, el mismo que se constatará en el cronograma valorado en relación al Art. 270 de LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE US0 Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

Con la aprobación del proyecto definitivo de lotización se emitirá el permiso de inicio de obras la misma que se acogerá a los Artículos definidos en la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE US0 Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

Estos fraccionamientos deberán acogerse a las leyes y reglamentos vigentes a nivel nacional y ordenanzas municipales vigentes en relación a fraccionamientos con fines de lotización y urbanización destinados a vivienda.

Estas lotizaciones se acogerán a la disposición general tercera de la LOOTUGS "3. *Afectaciones. Todos los niveles de gobierno, en el marco de* sus *competencias, con excepción de las juntas parroquiales rurales, podrán limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo para obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se destinan en la ley. Para lo cual a mas de inscribir la afectación en el Registro de la Propiedad, notificarán previamente al Gobierno Autónomo Descentralizado* municipal *o metropolitano, el cual no podrá* emitir *dichas autorizaciones."* Por consiguiente, los predios resultantes de estas lotizaciones quedan prohibida su venta hasta cumplir con la construcción de los servicios básicos los mismos que serán aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 341. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GAD municipal de San Juan Bosco deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GAD municipal de San Juan Bosco. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 342. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

SECCIÓN V

Subdivisión de más de Diez Predios

Artículo 343. De la subdivisión de más de diez predios. Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Artículo 344. De los requisitos de localización. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;

b. El predio debe contar con Un acceso directo mediante una vía pública aprobada;

c. Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;

d. Respetar la faja de protección de 50 m. hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de San Juan Bosco;

e. No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;

f. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

g. Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

h. No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,

i. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares. oleoductos y poliductos.

Artículo 345. De los requisitos físicos. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

b. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,

c. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Artículo 346. De los sistemas públicos de soporte. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Artículo 347. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. El GAD municipal de San Juan Bosco deberá de manera específica regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;

b. La superficie de las áreas verdes. recreativas y comunales será como mínimo el de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

c. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compraventa con particulares;

d. Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

e. Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;

f. Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GAD municipal de San Juan Bosco de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

g. No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como. las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

h. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GAD municipal de San Juan Bosco, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;

i. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD municipal de San Juan Bosco;

j. El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos. los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión. para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,

k. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el CAD municipal de San Juan Bosco podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 348. Del sistema vial. En Ío referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

Artículo 349. De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios.

REQUISITOS APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE LOTIZACIÓN DE MÁS DE 10 PREDIOS (LOTIZACIÓN MAYOR).

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formulario establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco.

b. Formulario de aprobación de lotización menor/mayor.

c. Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite Ío realice un tercero, presentará la automación del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

d. informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

e. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

f. 4 juegos de Planos en formatos INEN en carpetas independientes en físico con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente. El archivo digital en formato dxf 2010 georreferenciado debe ser enviado al correo de la Dirección de Gestión de Planificación).

g. Copia del pago actual del predio urbano o rústico.

h. Certificación del sistema vial de acuerdo a la planificación Cantonal emitido por la dirección de Planificación.

i. Presentar una garantía a favor del GADMSJB por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, el mismo que se constatará en el cronograma valorado respectivo.

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

a. Ubicación a escala;

b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

c. Propuesta de la división del predio;

d. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

e. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración de acuerdo a la normativa vigente, áreas y linderos.

En caso de que la lotización cumpla con los requisitos, normas técnicas y determinantes establecidas en el PUGS y PDOT, la Dirección de Gestión de Planificación emitirá un informe de factibilidad, el mismo que deberá ser aprobado por el Concejo Cantonal.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 350. Plazo. El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será determinado por el GAD municipal de San Juan Bosco, dependiente de la magnitud del proyecto

Artículo 351. De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. REQUISITOS APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE LOTIZACIÓN DE MÁS DE 10 PREDIOS (LOTIZACIÓN MAYOR).

a. Informe de aprobación del anteproyecto de lotización.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman (07) 2707-003 (07) 2707-004 gmcsjb@hotmail.com

b. Estudio eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica.

c. Estudio vial de acuerdo con la normativa vigente aprobado.

d. Estudio hidrosanitario aprobado.

e. Estudio geotécnico y mecánica de suelos.

f. Estudio estructural aprobado.

g. Estudio ambiental aprobado.

h. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura.

i. Presentar una garantía a favor del GADMSJB por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, el mismo que se constatará en el cronograma valorado respectivo en relación al Art. 270 de LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

Con la aprobación del proyecto definitivo de lotización se emitirá el permiso de inicio de obras la misma que se acogerá a los Artículos definidos en la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO

Estos fraccionamientos deberán acogerse a las leyes y reglamentos vigentes a nivel nacional y ordenanzas municipales vigentes en relación a fraccionamientos con fines de lotización y urbanización destinados a vivienda.

Estas lotizaciones se acogerán a la disposición general tercera de la LOOTUGS “Afectaciones. Todos los niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, con excepción de las juntas parroquiales rurales, podrán limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Para lo cual, a más de inscribir la afectación en el Registro de la Propiedad, notificarán previamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el cual no podrá emitir dichas autorizaciones.” Por consiguiente, los predios resultantes de estas lotizaciones quedan prohibida su venta hasta cumplir con la construcción de los servicios básicos los mismos que serán aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo reformado por la REFORMA A LA ORDENANZA DEL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO aprobada en dos Sesiones de Concejo Cantonal: Sesión Extraordinaria del 28 de enero y sesión Ordinaria de fecha 31 de enero del 2022.

Artículo 352. De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GAD Municipal de San Juan Bosco deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios. habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 353. De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD municipal de San Juan Bosco la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 354. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GAD municipal de San Juan Bosco.

Artículo 355. De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GAD municipal de San Juan Bosco realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Artículo 356. Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GAD municipal de San Juan Bosco, se tomará las siguientes acciones:

a. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.

b. En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.

c. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD municipal de San Juan Bosco.

Artículo 357. De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual él solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco.

b. Presentación del original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

c. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.

d. Original o copias de los planos aprobados; y,

e. Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Artículo 358. Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD municipal de San Juan Bosco. En base a este informe, el GAD municipal de San Juan Bosco notificará la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 359. De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El GAD Municipal de San Juan Bosco deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Artículo 360. Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público. Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GAD Municipal de San Juan Bosco, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GAD municipal de San Juan Bosco.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 361. De la ejecución de la garantía. La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

a. Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD Municipal de San Juan Bosco o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.

b. Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.

c. En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD municipal de San Juan Bosco en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD municipal de San Juan Bosco el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

Artículo 362. De las estructuras patrimoniales. De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a Ío establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

SECCIÓN VI

Reestructuración o Reajuste de Terrenos

Artículo 363. De la reestructuración o reajuste de terrenos. Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 364. De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos. Será responsabilidad del solicitante. presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable. de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Juan Bosco;

b. Presentación de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite Ío realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada Uno de los lotes involucrados;

d. Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;

e. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de tos propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,

La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:

a. Ubicación a escala;

b. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;

c. Plano del estado actual de los lotes involucrados;

d. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;

e. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,

f. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 365. De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos. Previo a emitir esta autorización, el GAD Municipal de San Juan Bosco, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva.

SECCIÓN VII

Autorizaciones para Edificación - Intervenciones Constructivas Menores

Artículo 366. Autorización de intervenciones constructivas menores. La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 como máximo; en este caso. se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal de San Juan Bosco podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 rn2;

b. Construcción de cerramientos;

c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique Un cambio de uso en la edificación;

d. Demoliciones; y,

e. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Artículo 367. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD Municipal de San Juan Bosco, para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de San Juan Bosco;

b. No adeudar al GAD Municipal de San Juan Bosco por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD Municipal de San Juan Bosco, no se requiere solicitar el certificado);

c. Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

e. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre. número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

g. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;

h. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

i. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

j. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Artículo 368. De la autorización de intervenciones constructivas menores. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD Municipal de San Juan Bosco deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 369. De la notificación de inicio del proceso. El propietario deberá notificar al GAD Municipal de San Juan Bosco el inicio de obra.

Artículo 370. De las inspecciones de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GAD Municipal de San Juan Bosco deberá realizar por Ío menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

Artículo 371. Informe de finalización de obra. El responsable de la obra emitirá al GAD Municipal de San Juan Bosco el informe de finalización de obra.

Artículo 372. De las estructuras patrimoniales. Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN VIII

Autorización de intervenciones constructivas mayores

Artículo 373. Autorización de intervenciones constructivas mayores. Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GAD Municipal de San Juan Bosco para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 rn2, o de acuerdo al área indicada por el GAD Municipal de San Juan Bosco en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

Artículo 374. De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD Municipal de San Juan Bosco para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de San Juan Bosco;
b. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
c. No adeudar al GAD municipal de San Juan Bosco por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD municipal de San Juan Bosco, no se requiere solicitar el certificado);
d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
e. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
f. Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto, y.
g. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Artículo 375. De la aprobación del anteproyecto. El GAD municipal de San Juan Bosco, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

Artículo 376. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD municipal de San Juan Bosco, para iniciar el trámite:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de San Juan Bosco;

b. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;

c. No adeudar al GAD municipal de San Juan Bosco por parte del propietario del predio (esta información posee el GAD Municipal de San Juan Bosco, no se requiere solicitar el certificado);

d. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

e. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

f. Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);

g. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;

h. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

i. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

j. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

k. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente:

l. Deberá presentar una garantía a favor del GAD Municipal de San Juan Bosco por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y.

m. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

Artículo 377. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar esta autorización, el GAD Municipal de San Juan Bosco, deberá emitir un informe indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

Artículo 378. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD Municipal de San Juan Bosco deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Artículo 379. De la notificación del inicio de obra. El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipal de San Juan Bosco, la fecha de inicio de obra. El GAD Municipal de San Juan Bosco enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 380. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra. Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GAD municipal de San Juan Bosco de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

a. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;

b. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición;

c. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Artículo 381. Del incumplimiento de la normativa. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a Ío planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal de San Juan Bosco tomará las siguientes acciones:

a. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

b. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal de San Juan Bosco.

Artículo 382. Del informe de finalización de obra. Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD Municipal de San Juan Bosco; con base a este informe, el GAD Municipal de San Juan Bosco notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 383. De la inspección final de la obra. El GAD Municipal de San Juan Bosco, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 384. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GAD Municipal de San Juan Bosco emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Artículo 385. De la ejecución de la garantía. Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD Municipal de San Juan Bosco. reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Artículo 386. De las estructuras patrimoniales. Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a Ío especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN IX

Autorización para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Artículo 387. De la declaratoria de propiedad horizontal. Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 388. De los lineamientos. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por cada GAD Municipal de San Juan Bosco.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 389. De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GAD Municipal de San Juan Bosco:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de San Juan Bosco;

b. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite Ío realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c. Informe de aprobación de planos;

d. Autorización de construcción;

e. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);

f. Cuadro de alícuotas. linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;

g. Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13, 1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;

h. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

i. Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;

j. Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,

k. Reglamento interno, cuando corresponda.

A**rtículo 390. De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.** El GAD Municipal de San Juan Bosco para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

CAPÍTULO XVII

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 391. Procedimiento. Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309 de 21 de agosto de 2018 en sus artículos 31 , 32, 33, 34 y 35 establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GAD Municipal de San Juan Bosco; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

Artículo 391 Articulo derogado por disposición derogatoria de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Artículo 392 Articulo derogado por disposición derogatoria de la reforma DE “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, Aprobada El 6 de noviembre de 2024.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Artículo 393 Lotes con superficies inferiores a los permitidos en el PUGS. Aquellos lotes que cuenten con escritura pública con fecha anterior a la aprobación de la presente ordenanza o que han sido resultantes de fraccionamientos y aprobados por la dirección de planificación de acuerdo con la reforma de "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.y de acuerdo con las disposiciones transitorias de la presente ordenanzas podrán ser inscritos o destinados a traspaso de dominio y posteriormente ser ingresados en el Registro de Propiedad del cantón San Juan Bosco.

Aquellos predios urbanos que por consideraciones especiales no cuenten con superficies mínimas establecidas en el PUGS, podrán ser legalizados única y exclusivamente para la venta y posterior unificación de lotes colindantes de acuerdo a lo previsto en la ordenanza QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO Y REGULARIZACIÓN DE EXEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA. Para lo cual la persona interesada deberá incluir en la declaración juramentada indicando que el predio a regularizarse se destinará únicamente a la venta a un colindante. Estos lotes al no ser unificados a predios colindantes quedan plenamente prohibida la construcción de cualquier tipo.

Aquellos lotes urbanos o rurales específicamente destinados a servicios básicos con superficies menores a las previstas en el PUGS podrán ser legalizados y posteriormente registrados a favor del GADMSJB.

El registrador de la propiedad previo al registro del acto traslativo de dominio, verificará que se cuente para todos los casos señalados con la aprobación de la Dirección de Gestión de Planificación debiendo constatar que la autorización concedida este en consonancia con el acto o convenio que se pretende inscribir.

Artículo reformado en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

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 beneficiarías 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 del cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

SEXTA: Se autoriza expresamente a la dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas periurbanas, 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: Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

OCTAVA: En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a Ío 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, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

NOVENA: La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

DÉCIMA: 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.

UNDÉCIMA. 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.

DUODÉCIMA. 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.

DÉCIMOTERCERA. 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.

DÉCIMOCUARTA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago, 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.

DÉCIMOQUINTA. Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, se implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago el contenido de esta normativa.

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 zona de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional 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.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

QUINTA: En un plazo máximo de 90 días, se harán las reformas necesarias a la ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

SEXTA: En un plazo no mayor a 90 días la Municipalidad reglamentará mediante ordenanza las condiciones para la calificación de usuarios para vivienda de interés social que será puesto a conocimiento y aprobación del Concejo cantonal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las disposiciones generales y especiales siempre y cuando se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio Web de la Institución y su publicación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro oficial.

Disposiciones agregadas en función de la reforma DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, aprobada El 6 de noviembre de 2024.

DISPOSICIONES GENERALES. PRIMERA: Las solicitudes de trámites relacionadas con zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, presentadas ante el municipio hasta el día anterior a la entrada en vigencia de esta ordenanza, se procesarán conforme a las disposiciones y normativas que estaban vigentes en la fecha de su presentación

SEGUNDA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco deberá contar con el plan de manejo de las áreas protegidas municipal en el que se deberá incluir, entre otros, el estudio y análisis por densidad poblacional, usos de suelos, agricultura familiar campesina, actividades productivas, sociales y culturales, en escenarios actuales y tendenciales, y otras que se dispongan en la normativa secundaria;

TERCERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco deberá contar con la actualización del catastro inmobiliario del cantón en un plazo máximo de 15 meses a partir de la entrada en vigencia de esta ordenanza. Esta actualización garantizará una base de datos precisa y actualizada para la gestión territorial y tributaria municipal. presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y los medios locales correspondientes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las disposiciones generales y especiales siempre y cuando se opongan a la presente reforma ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

Las reformas de esta ordenanza entrarán en vigor a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 23 días del mes de abril de 2026.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Firmado electrónicamente por:
VICTOR OLIVERIO VALVERDE CABRERA
Validar únicamente con FirmaEC

f) Sr. Victor Valverde Cabrera.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO SUBROGANTE.

Firmado electrónicamente por:
ELVIA PAQUITA ABAD TOLEDO
Validar únicamente con FirmaEC

f) Dra. Paquita Abad Toledo

SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO que la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN JUAN BOSCO, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de enero del 2026 y sesión Extraordinaria del 23 de abril del 2026.

San Juan Bosco, 23 de abril del 2026.

Firmado electrónicamente por:
ELVIA PAQUITA ABAD TOLEDO
Validar únicamente con FirmaEC

f) Dra. Paquita Abad Toledo.

SECRETARIA DE CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO. Ejecútese y publíquese. –

San Juan Bosco, 23 de abril del 2026.

Firmado electrónicamente por:
VICTOR OLIVERIO VALVERDE CABRERA
Validar únicamente con FirmaEC

f.) Sr. Victor Valverde Cabrera

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO SUBROGANTE

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Sr. Victor Valverde Cabrera, ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO, el veintitrés de abril del dos mil veintiséis, San Juan Bosco, Morona Santiago, lo **CERTIFICO**.

Firmado electrónicamente por:
ELVIA PAQUITA ABAD TOLEDO
Validar únicamente con FirmaEC

f) Dra. Paquita Abad Toledo

SECRETARIA DE CONCEJO.

Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman
(07) 2707-003
(07) 2707-004
gmcsjb@hotmail.com