



ALCALDÍA
CIUDADANA

OTAVALO

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OTAVALO

SEPTIEMBRE 2025





ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	4
TÍTULO PRIMERO DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO.....	22
CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y APLICACIÓN	22
Sección 1 Generalidades	22
Sección 2 Licencias urbanísticas	36
Sección 3 Clases de procedimientos para licencias urbanísticas	42
Sección 4 Vigencia de las licencias urbanísticas	44
Sección 5 Vigencia de Informes y permisos.....	48
Sección 6 Reglas técnicas	50
Sección 7 Informes y permisos necesarios	52
Sección 8 Fondos de Garantías	63
Sección 9 De los profesionales responsables en las licencias urbanísticas	67
TÍTULO SEGUNDO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	70
CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICA PARA FRACCIONAMIENTO DE SUELO	70
Sección 1 Disposiciones comunes	70
Sección 2 De las áreas de cesión en fraccionamientos	71
Sección 3 Licencia de fraccionamiento agrícola del suelo	75
Sección 4 Licencia de fraccionamiento agrícola familiar	79
Sección 5 Licencia Urbanística de Subdivisión	83
Sección 6 Licencia urbanística de regularización de tierras	86
Sección 7 Licencia urbanística de reestructuración de lotes.....	90
Sección 8 Licencia urbanística de integración o Unificación de lotes.....	92
Sección 9 Licencia urbanística de urbanización.....	93
CAPITULO II DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	101
Sección 1 Disposiciones comunes	101
Sección 2 Disposiciones Generales	103
Sección 3 Licencia urbanística de edificación de obras menores	104
Sección 4 Licencia Urbanística de edificación de obras menores patrimoniales.....	107
Sección 5 Licencia urbanística de edificación de obras mayores.....	110
Sección 6 Licencia urbanística de edificación de obras mayores patrimoniales	122
Sección 7 Licencia urbanística de edificación de proyectos especiales.....	126
Sección 8 Licencia de propiedad horizontal	127
Sección 9	130
Licencia de implantación de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el servicio móvil o celular	130
TÍTULO TERCERO DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	136
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	136



Sección 1 Control para habilitación de suelo y edificación	137
CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS EN EL CANTÓN OTAVALO	141
Sección 1 Del Régimen de Infracciones, Sanciones y Medidas.....	141
Sección 2 Procedimientos Generales para las Sanciones	142
Sección 3 Procedimientos Específicos de Infracciones para Cerramientos	143
Sección 4 Tipo de Infracciones	144





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, al pleno disfrute de la ciudad y del territorio, así como de sus espacios públicos, todo ello en consonancia con los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, con el objetivo de alcanzar un desarrollo territorial y urbano sostenible. Es esencial contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo que se oriente hacia una política pública en materia de legislación urbana, asegurando una planificación adecuada con una gestión eficiente basada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, para lograr un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo mediante el uso de herramientas, normas y procedimientos establecidos en la legislación pertinente.

Que, los numerales 1 y 4 del artículo 7 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre los pueblos indígenas y tribales, establece: “(...) 1. Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que este afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y, a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente (...) 4. Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan”.

El cantón Otavalo, declarado capital intercultural del Ecuador, cuenta en su jurisdicción con diversas comunidades indígenas pertenecientes a los pueblos Kichwa Otavalo y Kichwa Kayambi, quienes aspiran un ordenamiento y desarrollo territorial con identidad, con componentes urbanísticos y arquitectónicos, con pertinencia cultural, basados en sus cosmovisiones, principios, valores propios, objetivos comunes, en la búsqueda del bienestar colectivo, en un marco de respeto a sus derechos y el derecho de la naturaleza; por lo que, requieren ser atendidas por instituciones y legislaciones más adecuadas para su fortalecimiento y desarrollo.

En este contexto, busca fortalecer el ejercicio de los derechos, tanto individuales como colectivos de la ciudadanía otavaleña y fomentar su participación activa en los procesos de toma de decisiones que les afectan directamente. Reconocer la diversidad cultural y lingüística como un activo fundamental, observando el marco de la unidad del Estado.

Esta ordenanza, se basa en principios de igualdad, no discriminación, interculturalidad, así como en el respeto a los tratados internacionales y a la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas. Además, busca establecer mecanismos de coordinación efectivos entre el Estado y los pueblos indígenas para



diseñar e implementar políticas públicas que atiendan sus necesidades y aspiraciones legítimas.

En el año 2016, la Asamblea Nacional de la República del Ecuador, aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la cual establece las pautas para la planificación del ordenamiento territorial, así como los instrumentos y mecanismos para la gestión y utilización del suelo. Esta ley complementa la aplicación de otros marcos legales, como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, la Ordenanza Reformatoria para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Reparación y Actualización del Plan Plurinacional e Intercultural de Uso y Gestión del Suelo Wankurina, entre otros.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, es una institución que promueve la interculturalidad y plurinacionalidad, facilita y coordina el desarrollo sostenible, equitativo e incluyente de su territorio, en correspondencia al artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, en los numerales 1 y 2:

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

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

Actualmente, las ordenanzas vigentes que permiten la implementación de la gestión del suelo en el cantón, no han sido actualizadas desde hace varios años, y no incluyen varios procedimientos que el administrado puede requerir, además de que no se ajustan a la última normativa.

Por lo expuesto, en cumplimiento de los instrumentos legales vigentes, urge la necesidad de contar con la ordenanza de habilitación del suelo, que permita la total aplicabilidad del Plan Plurinacional e Intercultural de Uso y Gestión del Suelo Wankurina, asegurando brindar un servicio de calidad en beneficio del administrado, en consonancia con el Plan de Gobierno *"Otavalo para todos, Otavalo para el mundo"*, cuyos objetivos estratégicos contribuyen con política pública y gestiones eficaces para un hábitat donde el ser humano desarrolle las actividades que consoliden un buen vivir en armonía con la naturaleza; propender a tener una ciudad amigable, saludable, inclusiva, productiva, solidaria y resiliente; así como, contar con un modelo de gestión eficiente e instrumentos de interrelación de la administración municipal con la sociedad civil, sobre la base de la participación ciudadana y la participación de los barrios, las comunas, comunidades, pueblo Kichwa Otavalo y pueblo Kichwa Kayambi.

En consecuencia, la aprobación de esta ordenanza representa un paso importante en la consolidación de un Otavalo planificado y ordenado, que guíe sus acciones hacia una sociedad más inclusiva, justa y solidaria, donde se valore la diversidad cultural como un



ALCALDÍA
CIUDADANA

OTAVALO

patrimonio compartido y se respeten plenamente los derechos de todas y todos los ciudadanos; y, derechos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.





EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 1, manda que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.*

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.

Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”

Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen, que son deberes primordiales del Estado, entre otros: *“(…) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.*

6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización (…);

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 10, dispone que las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales;

Que, en los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente, se dispone que las personas tienen derecho: *“(…) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (…); “(…) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”; así como “(…) a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que, en el artículo 14 y en el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, se dispone que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay;*

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios*



públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 38, manda que *“El Estado, establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades; asimismo, fomentará el mayor grado posible de autonomía personal y participación en la definición y ejecución de estas políticas (...)”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 56, establece, que las comunidades, pueblos, y nacionalidades indígenas, el pueblo afroecuatoriano, el pueblo montubio y las comunas forman parte del Estado ecuatoriano, único e indivisible;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 57: *“(...) reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos:*

- 1. Mantener, desarrollar y fortalecer libremente su identidad, sentido de pertenencia, tradiciones ancestrales y formas de organización social.*
- 2. No ser objeto de racismo y de ninguna forma de discriminación fundada en su origen, identidad étnica o cultural.*
- 3. El reconocimiento, reparación y resarcimiento a las colectividades afectadas por racismo, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia y discriminación.*
- 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos.*
- 5. Mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita.*
- 6. Participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras.*
- 7. La consulta previa, libre e informada, dentro de un plazo razonable, sobre planes y programas de prospección, explotación y comercialización de recursos no renovables que se encuentren en sus tierras y que puedan afectarles*



ambiental o culturalmente; participar en los beneficios que esos proyectos reporten y recibir indemnizaciones por los perjuicios sociales, culturales y ambientales que les causen. La consulta que deban realizar las autoridades competentes será obligatoria y oportuna. Si no se obtuviese el consentimiento de la comunidad consultada, se procederá conforme a la Constitución y la ley.

8. Conservar y promover sus prácticas de manejo de la biodiversidad y de su entorno natural. El Estado establecerá y ejecutará programas, con la participación de la comunidad, para asegurar la conservación y utilización sustentable de la biodiversidad.

9. Conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral.

10. Crear, desarrollar, aplicar y practicar su derecho propio o consuetudinario, que no podrá vulnerar derechos constitucionales, en particular de las mujeres, niñas, niños y adolescentes.

11. No ser desplazados de sus tierras ancestrales.

12. Mantener, proteger y desarrollar los conocimientos colectivos; sus ciencias, tecnologías y saberes ancestrales; los recursos genéticos que contienen la diversidad biológica y la agrobiodiversidad; sus medicinas y prácticas de medicina tradicional, con inclusión del derecho a recuperar, promover y proteger los lugares rituales y sagrados, así como plantas, animales, minerales y ecosistemas dentro de sus territorios; y el conocimiento de los recursos y propiedades de la fauna y la flora.

Se prohíbe toda forma de apropiación sobre sus conocimientos, innovaciones y prácticas.

13. Mantener, recuperar, proteger, desarrollar y preservar su patrimonio cultural e histórico como parte indivisible del patrimonio del Ecuador. El Estado proveerá los recursos para el efecto.

14. Desarrollar, fortalecer y potenciar el sistema de educación intercultural bilingüe, con criterios de calidad, desde la estimulación temprana hasta el nivel superior, conforme a la diversidad cultural, para el cuidado y preservación de las identidades en consonancia con sus metodologías de enseñanza y aprendizaje.

Se garantizará una carrera docente digna. La administración de este sistema será colectiva y participativa, con alternancia temporal y espacial, basada en veeduría comunitaria y rendición de cuentas.



15. Construir y mantener organizaciones que los representen, en el marco del respeto al pluralismo y a la diversidad cultural, política y organizativa. El Estado reconocerá y promoverá todas sus formas de expresión y organización.

16. Participar mediante sus representantes en los organismos oficiales que determine la ley, en la definición de las políticas públicas que les conciernan, así como en el diseño y decisión de sus prioridades en los planes y proyectos del Estado.

17. Ser consultados antes de la adopción de una medida legislativa que pueda afectar cualquiera de sus derechos colectivos.

18. Mantener y desarrollar los contactos, las relaciones y la cooperación con otros pueblos, en particular los que estén divididos por fronteras internacionales.

19. Impulsar el uso de las vestimentas, los símbolos y los emblemas que los identifiquen. 20. La limitación de las actividades militares en sus territorios, de acuerdo con la ley.

21. Que la dignidad y diversidad de sus culturas, tradiciones, historias y aspiraciones se reflejen en la educación pública y en los medios de comunicación; la creación de sus propios medios de comunicación social en sus idiomas y el acceso a los demás sin discriminación alguna.

Los territorios de los pueblos en aislamiento voluntario son de posesión ancestral irreductible e intangible, y en ellos estará vedada todo tipo de actividad extractiva. El Estado adoptará medidas para garantizar sus vidas, hacer respetar su autodeterminación y voluntad de permanecer en aislamiento, y precautelar la observancia de sus derechos. La violación de estos derechos constituirá delito de etnocidio, que será tipificado por la ley.

El Estado garantizará la aplicación de estos derechos colectivos sin discriminación alguna, en condiciones de igualdad y equidad entre mujeres y hombres.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 66 numeral 26; y, 321, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que, el inciso segundo del artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “(...) La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “(...) La participación en estas instancias se ejerce para:



1. *Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía.*

2. *Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...);*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República de Ecuador, establece que: *“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 de la República de Ecuador, manda 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 de la República de Ecuador, establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República de Ecuador, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“(…)1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*

2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);”*

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República de Ecuador, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: *“(…) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...);”*



- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 321, dispone que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 395 reconoce, entre otros, el siguiente principio ambiental: *“ (...) 1. El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas que asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras (...)”*
- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...)”;*
- Que,** el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente:*

La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...)”
- Que,** en el Registro Oficial No. 18 de 15 de agosto 2019, se publicó la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de septiembre de 2007.
- Que,** los numerales 1 y 4 del artículo 7 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre los pueblos indígenas y tribales, establece que: *“ 1. Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que este afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente (...) 4. Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan”;*
- Que,** en el Registro Oficial Nro. 647, de 6 de marzo de 1995, se ha publicado el Convenio suscrito por el Ecuador, sobre la Diversidad Biológica, cuyo artículo 8



Conservación in situ, dispone que cada parte contratante, en la medida de lo posible y según proceda: *“a) Establecerá un sistema de áreas protegidas o áreas donde haya que tomar medidas especiales para conservar la diversidad biológica;”*;

Que, el Consejo Ejecutivo de la Organización de las Naciones Unidas para la educación, ciencia y la cultura UNESCO, a través del Consejo de los Geoparques Mundiales de la UNESCO, el 17 de abril del 2019, ha resuelto que: *“(...) durante la Conferencia Internacional sobre los Geoparques Mundiales de la UNESCO, en Madonna di Campiglio (Italia) los días 8 y 9 de septiembre de 2018. Tras el examen de los informes y documentos conexos, el Consejo de los Geoparques Mundiales de la UNESCO decidió designar geoparques mundiales de la UNESCO los 11 sitios que figuran a continuación para el período 2019-2022: (...) Imbabura (Ecuador) (...)”*;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso primero manda que: *“(...) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su artículo 54, literales a), m) o) y p) dispone como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales, ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 55, establece, entre otras, las siguientes competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: *“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 (...); b) Ejercer*



el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón ; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; (...) h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón (...) j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas; l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras; (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 56, manda que: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejales elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejales se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.”*

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen que, entre las atribuciones del Concejo Municipal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, está, el ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, la regulación y control mediante la normativa cantonal correspondiente, del uso del suelo en el territorio del cantón;

Que, el literal f del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone como atribuciones que le corresponde al alcalde o alcaldesa, entre otras *“(...) 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; (...).”*

Que, el inciso segundo del artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”*

Que, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone la participación del Consejo de Planificación de los



Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: “(...) el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente (...)”;

Que, el artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias.

El sistema de participación ciudadana se constituye para: (...) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;”;

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece, en el inciso segundo que, el Concejo Municipal, aprobará ordenanzas con el voto conforme de la mayoría de sus miembros y que: “(...) Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su Disposición General Décimo Cuarta, establece que: “Por ningún motivo se autorizará ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos(...)”.

Que, el inciso segundo del artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: “(...) Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.



Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”;

Que, el numeral 1 del artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece como funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, entre otras, las siguientes: *“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; (...);”*

Que, el artículo 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: *“Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el número 3 del Artículo 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector de la planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.”;*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que esta ley tiene como objeto: *“(...) 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, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 3, dispone: *“Posesión y propiedad ancestral.- Para efectos de esta Ley, se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral. Es el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida.*

La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos.

El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de lasas e impuestos.”

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone que: *“(...) para los fines de la presente Ley 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 inciso cuarto 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,** el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, manda que: "*(...) 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 del Riesgo de Desastres, establece: "*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 del Riesgo de Desastres, establece: "*(...) 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 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante "LOOTUGS", define al ordenamiento territorial como: "*(...) el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo (...)*". Además, establece que: "*(...) La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los*



Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 11 de la “LOOTUGS”, dispone que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se observarán en el marco de sus competencias, entre otros: “(...) 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.”. Adicionalmente, el inciso final, manda que: “(...) 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 artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos son, entre otros: “(...)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 (...);

Que, el artículo 27 de la LOOTUGS, dispone que: “(...) 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 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante “RLOOTUGS”, dispone: “(...) 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 8 del “RLOOTUGS”, establece que: “(...) 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 PUGS, en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)”;

Que, el artículo 10 del “RLOOTUGS”, establece que 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, el Consejo Técnico de Uso y Gestión De Suelo, mediante Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, expide la “Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro formal de los planes de Uso y



Gestión de Suelo y, Los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”;

Que, en Resolución Nro. 003-2024-CP-GADMCO el 15 de octubre de 2024, el Consejo de Planificación Cantonal de Otavalo, por unanimidad resuelve: *“Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, que consten en la actualización del Plan del Desarrollo y Ordenamiento Territorial que incluye al PUGS Wankurina, para que se ponga en conocimiento del órgano Legislativo para su aprobación”.*

Que, el 30 de octubre del 2024 en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal Nro.076 se aprobó la Ordenanza Reformatoria para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Reparación y Actualización del Plan Plurinacional e Intercultural de Uso y Gestión del Suelo Wankurina.

Que, de conformidad con el pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado contenido en el oficio No. 00155 de 16 de febrero de 2018, *“(…) De acuerdo con la letra c) del artículo 54 del COOTAD y el numeral 3 del artículo 91 de la LOOTUGS, es atribución de las municipalidades clasificar el suelo en urbano y rural, así como determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.*

De las normas citadas se aprecia que los fraccionamientos o subdivisiones de predios urbanos o rurales, que se pretenda urbanizar o lotizar, requieren autorización de las municipalidades para individualizar los predios resultantes, registrarlos y dotarlos de sistemas de soporte que permitan el buen funcionamiento de los asentamientos humanos.

En cuanto se refiere a la exoneración de la contribución por áreas verdes, el texto anterior del segundo inciso del artículo 424 del COOTAD la establecía para el caso en que la superficie de terreno a dividirse no superare los mil metros cuadrados, disponiendo que en ese caso la contribución de área verde se compensaría con pago en dinero. Mientras que el cuarto inciso del artículo 424 del COOTAD en actual vigencia, cuyo texto íntegro fue transcrito en los antecedentes, con respecto a predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados faculta a la municipalidad a optar entre la entrega del porcentaje de área verde y equipamiento comunitario, o su compensación en dinero.

De acuerdo con la parte final del segundo inciso del artículo 424 del COOTAD en actual vigencia, como excepción para la contribución de área verde, comunitaria y vías, establece la siguiente: “(…) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”.



El suelo rural que se fraccione con finalidades agrícolas continúa sujeto al artículo 471 del COOTAD; mientras que, al suelo rural de expansión urbana que se fraccione para ser urbanizado, le es aplicable la contribución de áreas verdes establecida por el artículo 424 vigente del COOTAD.

Del análisis jurídico efectuado se aprecia que los predios urbanos y rurales que se fraccionen o dividan con la finalidad de ser urbanizados o lotizados están sujetos a la contribución de áreas verdes, comunitarias y vías, que establece el artículo 424 del COOTAD, que debe ser entregada por una sola vez a la Municipalidad o Gobierno Metropolitano; que dicha contribución se puede compensar en dinero según el cuarto inciso de esa norma, cuando la superficie del predio a urbanizar o lotizar fuera inferior a tres mil metros cuadrados; y, que a los fraccionamientos agrícolas a los que se refiere el artículo 471 del COOTAD no es exigible esa contribución, según los pronunciamientos de este Organismo contenidos en oficios Nos. 20362 de 16 de enero de 2015 y 05000 de 4 de marzo de 2016.

En atención a los términos de su consulta reformulada se concluye que, de acuerdo con el primer inciso del artículo 424 del COOTAD, no corresponde que las municipalidades exijan la entrega de áreas verdes o su compensación en dinero respecto de subdivisiones o fraccionamientos de predios urbanos que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización.

El presente pronunciamiento se limita a la inteligencia o aplicación de normas jurídicas, siendo responsabilidad exclusiva de la entidad consultante su aplicación a cada caso en particular (...)"

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 240, 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, expide la siguiente:



**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE
HABILITACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OTAVALO**

**TÍTULO PRIMERO
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO Y APLICACIÓN**

**Sección 1
Generalidades**

Art.1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular las formas de habilitación del suelo y de edificación en el cantón Otavalo, mediante actos administrativos denominados licencias urbanísticas, que autorizan el fraccionamiento y la construcción en suelo urbano y rural.

Art.2.- Ámbito. - Se entiende como habilitación de suelo a todo proceso que requiere transformación o adecuación para su urbanización y edificación conforme lo establecido en la *ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA REPARACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PLURINACIONAL E INTERCULTURAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO WANKURINA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE OTAVALO*, en adelante "PUGS".

Están obligados a obtener la licencia urbanística, todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, asociaciones, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas sujetas a la presente ordenanza, y a la legislación nacional que requieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro del cantón Otavalo.

Art.3.- Principio de legalidad y derechos adquiridos. - Se entiende por habilitación de suelo al proceso de transformación o adecuación del territorio con fines de urbanización y edificación, conforme a lo establecido en el PUGS.

Art.4.- Obligatoriedad de la licencia.- Están obligados a obtener licencia urbanística todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado, así como asociaciones, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas que, en el marco de esta ordenanza y de la legislación nacional, requieran ejercer su derecho a habilitar suelo, edificar y/o utilizar o aprovechar el espacio público en el cantón Otavalo.



Art.5.- Actos que son sujetos al licenciamiento.- En la jurisdicción territorial del cantón Otavalo, se requiere licencia para:

- a. Subdivisiones de lotes;
- b. Urbanizaciones mayores;
- c. Fraccionamientos rurales contemplados en la presente ordenanza; y,
- d. Edificación nueva, ampliación y modificación.

Las *licencias* para edificación son:

- a. Las obras menores (trabajos varios) y obras mayores;
- b. Edificación de proyectos especiales;
- c. Reestructuración Parcelaria;
- d. Reajuste de suelo; y,
- e. Declaración de Propiedad Horizontal.

Art.6.- Actos no sujetos a licencia urbanística. - Los actos no sujetos a *licencia urbanística* son:

- a. Todo acto de adjudicación realizado por los entes rectores de las políticas agrarias y de vivienda nacionales deberá contemplar, de manera obligatoria, un acceso vial.
- b. Los procesos de urbanización y fraccionamiento originados en expropiaciones, particiones judiciales, trazados viales o en sus respectivas declaraciones de vialidad, una vez aprobados por la autoridad competente, deberán ser notificados al juez que conozca la causa, con el fin de garantizar el cumplimiento obligatorio de la zonificación prevista en el PUGS;
- c. Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público podrán desarrollarse mediante convenios de cooperación interinstitucional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

En estos casos, el proyecto técnico deberá ser revisado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces previamente a la firma del convenio; y, estará sujeto a las normas técnicas vigentes. Para tal efecto, el proponente deberá presentar la documentación técnica conforme a los mismos requisitos exigidos para una obra ordinaria.

Cuando se trate de proyectos de vivienda de interés social, que requieran modificaciones a la normativa urbana, estas deberán gestionarse mediante la formulación de un plan parcial, en concordancia con la clasificación y subclasificación del suelo establecidas en el PUGS; y,

- d. Las construcciones provisionales, de fácil desmontaje, para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios, cerramientos provisionales de alambre o malla durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes,



únicamente , cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico que le emitirá la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. Una vez que la obra sea terminada, el propietario del predio tendrá plazo máximo de dos meses para desmontar o retirar las construcciones provisionales.

e. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica, está obligada a cumplir las normas administrativas; y, reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente; y, a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Art.7.- Glosario de Términos. Para el propósito de esta normativa, deben aplicarse las siguientes definiciones:

ACERA/ VEREDA: Parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACCESIBILIDAD: Es la capacidad de establecer conexiones entre diferentes puntos geográficos. Se aplica tanto a un asentamiento, en relación con su conectividad con áreas periféricas; como, a una zona específica dentro de ese asentamiento. La accesibilidad constituye una característica espacial crucial que influye en la circulación y el intercambio de bienes y personas.

ACONDICIONAMIENTO: Son obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ADOSAMIENTO: Son edificaciones contiguas en lotes colindantes, que se hallan unidas por los lados, dando lugar a una vivienda con ocupación del suelo continuas o pareadas.

AFFECTACIÓN: Es una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y están determinadas en la Ordenanza del PUGS para el cantón Otavalo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley.

ALCANTARILLA: Es el tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento de carácter público, para evacuar aguas servidas, agua lluvia o subterráneas.

ALTURA DE LOCAL: Se entiende como la distancia vertical medida desde el nivel del piso terminado hasta la cara inferior de la losa o del cielo raso acabado. Cuando existan vigas o viguetas visibles en el tumbado, la altura se determinará hasta la cara inferior de dichos elementos estructurales. La medición se efectuará siempre al interior del local.

ALTURA DE UN EDIFICIO: Distancia vertical máxima permitida por el PUGS, medida desde el nivel del suelo hasta el punto más alto de la edificación, con exclusión de elementos arquitectónicos o decorativos. En edificaciones sin frente directo a la vía pública, la altura se determinará a partir del nivel promedio del terreno circundante contiguo a la construcción.



ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ANTEPECHO: Elemento constructivo, usualmente de mampostería, ubicado en la parte inferior de una ventana o vano, que cumple funciones de soporte y protección. Corresponde a la sección sólida comprendida entre el nivel del piso terminado y el borde inferior de la abertura.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: Conjunto de posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a lo que determina la norma urbanística y se alinea con los principios rectores definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios contruidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a estos, con el propósito de lograr la funcionalidad integral como vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

ÁREA BRUTA: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Superficie efectiva de un terreno destinada al proceso de urbanización, la misma es obtenida al descontar del área bruta, aquellas porciones sujetas a afectaciones para infraestructura vial, equipamientos, sistemas de servicios públicos o elementos estructurales como canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles y otras restricciones establecidas por la normativa aplicable.

ÁREAS NO COMPUTABLES: Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes:

- Escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones y volados permitidos, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6,00 m², ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables;
- Patios de servicio abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación;
- Locales no habitables como: subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos para instalaciones y desecho de basura, así como espacios destinados a la recolección de residuos, bodegas menores a 6,00 m²; y,
- De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB), corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

ÁREA VERDE: Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.



ÁREA ÚTIL: Es la superficie neta de uso, es decir, la parte que puede ser utilizada directamente (habitaciones, oficinas, etc.), sin contar con áreas comunes o no habitables.

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción, menos las áreas no computables.

ASENTAMIENTOS HUMANOS: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO: Es una forma de ocupación del territorio urbano y rural, que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrespacio.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los minusválidos.

BIEN PATRIMONIAL: Edificación cultural histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BIENES COMUNES: Son aquellos espacios, instalaciones o elementos que pertenecen en copropiedad a todos los propietarios e inquilinos de un conjunto habitacional o propiedad horizontal y que están destinados al uso y disfrute colectivo. Estos bienes permiten el adecuado acceso, funcionamiento y aprovechamiento de los bienes de uso exclusivo, y están sujetos a derechos, deberes y restricciones compartidas. Su conservación y operación implican el pago proporcional de cuotas de mantenimiento por parte de los copropietarios, conforme al régimen de propiedad horizontal.

BIENES EXCLUSIVOS: Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

BUENA FE: Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

CLAVE CATASTRAL: Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional



de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

CALZADA: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CALLEJÓN: Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

CAMINO O CALLE: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CANAL DE RIEGO: Cauce natural o artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CAMINO DE SERVICIO: Camino existente para dar acceso a las propiedades colindantes o como elemento auxiliar de las actividades de los titulares de dichas propiedades.

CENTRO DE ACOPIO AGROPECUARIO: Son instalaciones donde se almacenan los productos procedentes de las unidades agropecuarias para la comercialización, que se encargan de propiciar y generar las relaciones comerciales con los intermediarios y con otros Centros de Acopio.

CERRAMIENTO: Se entenderá a la delimitación de un espacio, mediante la construcción de una estructura (como muros, mamposterías, cercas, vallas o rejas) o cercas vivas, ubicado en la línea de fábrica, según regulación urbana y rural que garantice estabilidad y seguridad de los peatones.

CERTIFICADO DE HABITABILIDAD: Documento que emite el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Otavalo para certificar que ha finalizado la construcción de una edificación y que esta cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad o para su funcionamiento, de conformidad con la normativa urbanística, ambiental, técnica y de seguridad vigente. Este certificado es requisito indispensable para la ocupación, uso o puesta en funcionamiento del inmueble.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

COBERTIZO: Un espacio cubierto, construido sobre una terraza.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación aritmética entre el área total del lote y el área útil de edificación en planta baja.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es el resultado de multiplicar el COS por el número de pisos. Relación entre el área del lote y el área máxima de edificación total.

CONJUNTO HABITACIONAL: Es una agrupación planificada de viviendas diseñadas y construidas para funcionar como una unidad residencial coherente, en la que casas, departamentos u otras unidades de vivienda comparten infraestructuras, servicios



comunes, áreas recreativas y espacios verdes. Estas áreas, están organizadas bajo un régimen de copropiedad conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, tanto en suelo urbano como rural. Los conjuntos habitacionales deberán garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, conectividad, seguridad y calidad del entorno construido. Su desarrollo estará limitado a superficies no mayores a una hectárea, promoviendo una densificación controlada y el uso eficiente del suelo.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

COPROPIEDAD: Se entiende como copropiedad, al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

CORREDOR: Es un espacio, de un edificio o una vivienda que comunica unas áreas con otras.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Documento mediante el cual el o los poseionarios; o, propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.

DESAGÜE DE AGUAS SERVIDAS: Son tuberías que permiten la evacuación de aguas servidas de un predio, vivienda o locación.

DERECHO DE VÍA: Faja de terreno de carácter permanente y de uso obligatorio, destinada a la implantación, operación, mantenimiento, ampliación y protección de la infraestructura vial. Incluye espacios para la calzada, aceras, servicios de seguridad vial, instalaciones complementarias, áreas verdes o paisajísticas, y futuras ampliaciones. Su delimitación y regulación corresponde a la autoridad competente, conforme a la normativa técnica y de planificación vigente.

DUCTO: Es una tubería, canal o espacio cerrado en sus costados que se utiliza para transportar aire, agua u otros fluidos de un lugar a otro en una edificación, que conecta una o más aberturas tanto en sentido vertical como horizontal, permitiendo así la ventilación del espacio a través de él.

EDIFICIO: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO PÚBLICO: Bien de dominio público destinado al uso colectivo y a la prestación de servicios públicos de competencia de los gobiernos autónomos descentralizados. Como edificios públicos de diversas tipologías (oficinas, museos, auditorios, centros



culturales, deportivos, sanitarios, entre otros) que conforman el equipamiento comunitario. Son espacios de encuentro, integración social e identificación ciudadana, cuya accesibilidad, funcionalidad y diseño son esenciales para garantizar el derecho a la ciudad.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EQUIPAMIENTO URBANO: Conjunto de infraestructuras, instalaciones y servicios ubicados en el espacio urbano que están diseñados para satisfacer las necesidades colectivas de la comunidad. Estos equipamientos pueden ser de carácter público o privado y abarcan una amplia variedad de usos y funciones.

ESCRITURA DE PROPIEDAD: Escritura pública, es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

ESPACIO ABIERTO: Área de terreno, pública o privada, que no está ocupada por edificaciones. Los espacios abiertos deben ser seguros y estar adecuadamente mantenidos.

ESPACIO LIBRE: Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por esta Normativa. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hasta el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte del mismo.

ESPACIO PÚBLICO: Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; accesible a todas las personas sin restricciones, destinada a la interacción social, el esparcimiento, la movilidad y diversas actividades comunitarias. 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.

ESTACIONAMIENTO: Área designada y acondicionada específicamente para el aparcamiento temporal de vehículos, tales como automóviles, motocicletas, y bicicletas. Los estacionamientos, pueden ser de carácter público o privado, y pueden estar ubicados en superficie, subterráneos o en estructuras de varios niveles.

ESTACIÓN DE GASOLINA: Es un establecimiento comercial autorizado para la venta al por menor de combustibles y lubricantes destinados a vehículos motorizados. Además de la venta de gasolina y diésel, estas estaciones pueden ofrecer una variedad de servicios adicionales.



ESTACIÓN DE SERVICIO: Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

FÁBRICA: Establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN Y SUBDIVISIÓN: Son los procesos mediante los cuales un predio se divide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo y/o disposición judicial, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

HOTEL: Establecimiento de alojamiento y hospedaje turístico, que cuenta con instalaciones, como habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo, cuenta con el servicio de alimentos y bebidas en un área definida como restaurante o cafetería, según su categoría, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con mínimo de 5 habitaciones.

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO (IPRUS): Documento expedido por la autoridad municipal, resultado de la aplicación del PUGS a nivel predial; y, que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

INFORME DE CONFORMIDAD: Es aquella declaración administrativa del funcionario responsable que manifiesta que el proyecto cumple con la normativa legal vigente.

INFRAESTRUCTURA: Conjunto de redes, espacios e instalaciones —principalmente de carácter público— necesarias para el funcionamiento adecuado de la ciudad y del territorio. Comprende sistemas relacionados con la movilidad (como vías, aceras y transporte), así como con la provisión de servicios básicos esenciales para los asentamientos humanos, tales como agua potable, energía eléctrica, saneamiento y otros servicios de soporte.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes. En él constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.



LICENCIA URBANÍSTICA: Acto administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, autoriza formalmente actividades de habilitación del suelo y edificación, de conformidad con la clasificación del suelo, las actuaciones urbanísticas permitidas por el PUGS, y las regulaciones técnicas y normativas correspondientes.

LÍNEA DE FÁBRICA: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

LINDERO: Línea común que define legalmente, el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

LOCAL HABITABLE: Espacio dentro de una edificación destinado al uso frecuente de personas para actividades como dormir, estudiar, descansar, comer o cocinar (cuando forma parte de una sala de estar). No se consideran locales habitables los baños, lavanderías, despensas, bodegas, corredores, estacionamientos, ascensores, buhardillas ni otros espacios que no se usen de forma regular y prolongada.

LOTE /PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

LOTE MÍNIMO: Área mínima de terreno, establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y subdivisión.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

MEDIANERA: Son los linderos o límites entre una parcela y los colindantes.

MERCADO: Área de terreno o edificio reservado o destinado por la autoridad municipal, para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta, donde se reúnen vendedores y compradores para realizar transacciones comerciales.

MEZANINE: Un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y físicamente conectado con ella, con un área limitada a dos tercios del área de dicha planta

MINUTA: Documento preliminar que contiene las condiciones del contrato el cual servirá de base para su elevación a escritura pública ante notario. En la minuta se detallan las cláusulas del contrato y otros aspectos legales necesarios para su formalización.

MOTEL: Entiéndase como motel al lugar de alojamiento de huéspedes de paso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes no soporta otra carga que su propio peso.

NIVEL DE LA CALLE: Línea oficial o existente, correspondiente al eje central de la vía frente al lote, empleada como referencia para determinar cotas de construcción, alineamientos y niveles de acceso. Esta referencia es la base para medir la altura de edificación y el retranqueo obligatorio de las fachadas.

NOMENCLATURA: Sistema de denominación de los nombres de las calles y espacios públicos.



OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

PARCELARIO: Forma y tamaño del lote.

PARED: Estructura vertical que forma parte de un edificio, inmueble o terreno, destinada a delimitar, proteger, sostener o dividir espacios.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y /o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PENSIÓN: Entiéndase como pensión, al lugar de infraestructura básica que presta alojamiento a huéspedes.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PLANO APROBADO: Conjunto de planimetrías presentadas conforme a la normativa municipal vigente, revisadas, autorizadas y legalizadas por la autoridad competente, que adquieren validez oficial para la ejecución de obras o actuaciones urbanísticas.

PLANO TOPOGRÁFICO: Representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Son las áreas urbanas o rurales definidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos y las zonificaciones de usos y zonificación en función las vocaciones propias del suelo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento urbanístico y aprovechamiento urbanístico que les corresponde en función de lo establecido en la ley.

PÓRTICO (PORCHE): La superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular de un edificio.

POSESIÓN PÚBLICA Y PACÍFICA: Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.

PREDIO: Unidad de terreno, con o sin construcciones, que constituye un bien inmueble individual o compuesto, y que está sujeta a derechos reales de propiedad o a formas legalmente reconocidas de tenencia. Puede comprender tanto el suelo como las edificaciones que en él se emplazan, y se delimita física y jurídicamente para efectos de registro, planificación, uso del suelo y tributación.

PROYECTO ESPECIAL: Todo acto de edificación que implique la aprobación de un gran proyecto urbano público, sea equipamiento o de otra índole.



PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciendo sus características, pero denotando su contemporaneidad.

RECONSTRUIR: Construir por segunda vez o subsiguientes veces una edificación o parte de ella después de haberla demolido, de acuerdo al mismo plano original, previamente aprobado o reconocido.

REGULARIZACIÓN INTEGRAL: Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

REGULACIONES DE ZONIFICACIÓN: Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la autoridad municipal.

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

- a) Aumento en las dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta;
- b) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;
- c) Del sistema sanitario o de drenaje; y
- d) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición, no se considera como remodelación, la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de cubiertas.

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

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, medio de ingreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención restricción y servicios.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que se encuentra total o parcialmente bajo el nivel del terreno.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.



TALLER: Espacio de trabajo, usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

TERRAZA. Estructura arquitectónica, generalmente horizontal, que se proyecta desde un edificio o se ubica en su parte superior, destinada a actividades recreativas, de descanso o de tránsito peatonal. Las terrazas pueden estar cubiertas o descubiertas y se caracterizan por estar al aire libre.

TIENDA: Local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y doméstico, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

URBANIZACIÓN: Todo proceso de dotación de infraestructura y habilitación de suelo mediante fraccionamiento en suelo urbano y que merece autorización municipal de urbanización.

USUARIO: Persona natural o jurídica que utiliza, disfruta, ocupa, o se beneficia de bienes, servicios, infraestructuras o instalaciones bajo la jurisdicción municipal.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO PROTECCIÓN ECOLÓGICA: Es el destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del cantón, y que, por razones de calidad ambiental, equilibrio ecológico, visión de paisaje, conectividad ecológica, y prevención de riesgos debe recuperarse, protegerse, preservarse y conservarse.

USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogeneizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

USOS DEL SUELO RESTRINGIDO: Corresponde a aquellos usos que, sin ser esenciales para el funcionamiento del uso principal, ni interferir directamente con él, pueden autorizarse de manera excepcional, siempre que cumplan con condiciones específicas.

USO DEL SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter obligatorio, y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

USOS DEL SUELO PROHIBIDOS: Son aquellos usos que no son compatibles con el uso principal, ni con los usos complementarios, y cuya implementación no está permitida bajo ninguna condición. Todo uso que no esté expresamente definido como principal, complementario o restringido en la normativa se considera automáticamente prohibido.

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

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.



VENTANA: Una abertura exterior diferente a una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VÍA ARTERIAL: Vía urbana destinada a estructurar el sistema vial urbano.

VÍA COLECTORA: Vía de carácter urbano cuya función es canalizar el tránsito desde las vías locales hacia las vías arteriales, facilitando la circulación interna dentro de sectores urbanos.

VÍA LOCAL: Son los caminos diseñados exclusivamente para conectar los distintos centros poblados o de actividad económica con las vías colectoras o secundarias.

VÍAS DE SERVIDUMBRE: Se establecerán, de conformidad a lo dispuesto en la ley y por excepción, las vías por servidumbre, como aquellos caminos previstos para otorgar acceso a terrenos privados y dentro de ellos.

VÍA RÁPIDA O EXPRESA: Vía de alta velocidad que enlaza centros regionales.

VIVIENDA: Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Constituye la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que tienen necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO: Es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Un edificio diseñado con dos o más viviendas.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Un edificio diseñado para uso de una familia.

UNIDAD DE VIVIENDA: Un local o locales diseñados o considerados para uso de una persona o familia, en el cual se proveen facilidades para cocina o instalación de equipo de cocina y baño.

VOLADIZO: Parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

ZÓCALO: Faja resaltada en la parte inferior de la pared, generalmente de 80 cm de alto; cuerpo inferior de una construcción sobre la cual se levantan los muros de ladrillo; basamento de una columna.

ZONIFICACIÓN: Proceso de división del suelo urbano o rural en áreas o polígonos con características técnicas funcionales de carácter específico, según los usos o actividades predominantes. Cada zona tiene una normativa urbana que regula la forma de



ocupación del espacio público y privado, incluyendo los usos del suelo permitidos, la intensidad de ocupación y la altura máxima de edificación. Estas determinaciones son establecidas por el PUGS, y definen los parámetros de aprovechamiento urbanístico aplicables a los predios dentro de cada zona.

Sección 2 Licencias urbanísticas

Art.8.- Título jurídico. - El acto administrativo mediante el cual se autoriza la ejecución de actividades de habilitación y edificación del suelo, conforme a lo previsto en el presente título, se denominará *Licencia Urbanística*. Esta licencia precisará el tipo de intervención permitida, de acuerdo con la clasificación del suelo y las actuaciones urbanísticas contempladas en el PUGS.

Asimismo, establecerá las regulaciones técnicas y disposiciones administrativas aplicables, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Todos los documentos requeridos para la obtención de esta licencia deberán ser presentados en formato digital.

Art.9.- Clases y título jurídico de licencias urbanísticas. - Las *Licencias Urbanísticas* se clasifican y se titulan:

1.- Licencias de Habilitación del Suelo:

- a) Licencia de Subdivisiones;
- b) Licencia de Urbanización;
- c) Licencia de Fraccionamiento Agrícola;
- d) Licencia de Fraccionamiento Agrícola por Sucesión;
- e) Licencia de Propiedad Horizontal;
- f) Licencia de Reestructuración Parcelaria; y,
- g) Licencia de Integración Parcelaria.

2.- Licencias de Edificación:

- a) Licencia de Construcción de Obras Menores.
- b) Licencia de Construcción de Obras Mayores.
- c) Licencia de Proyecto Patrimonial.
- d) Licencia de Proyecto Especial.

Art.10.- Alcance de las licencias urbanísticas. - El otorgamiento de la *licencia*, implica que los administrados hayan cumplido con los procedimientos establecidos en la presente ordenanza, así como con las normas técnicas y disposiciones administrativas correspondientes. Además, se requerirá la verificación por parte del



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, en su función de control municipal.

El licenciamiento, se concederá siempre que se cumpla con los requisitos legales establecidos, respetando las facultades de la autoridad pública y los derechos de terceros. En ningún caso podrá ser utilizada para eximir o atenuar la responsabilidad administrativa, civil o penal de los titulares, en caso de infracciones durante la ejecución de las actividades autorizadas.

El hecho de que un administrado lleve a cabo la intervención autorizada mediante las *licencias urbanísticas de habilitación del suelo o edificación*, no lo exime del incumplimiento de otras obligaciones legales, ya sea a nivel nacional o municipal, ni de su responsabilidad general en relación con la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente dentro de su ámbito de actuación.

Art.11.- Anulación voluntaria de licencia. - El propietario del suelo tiene la facultad de solicitar la anulación voluntaria de un proceso de habilitación de suelo y edificación que haya sido aprobado o esté en curso, siempre y cuando no existan obligaciones pendientes, tales como la realización de obras de infraestructura o edificación, y no se hayan llevado a cabo transacciones o transferencias de dominio que puedan afectar los derechos de terceros.

En caso de mora de infraestructura, el municipio deberá hacer efectivas las garantías respectivas, de acuerdo al procedimiento contenido en este mismo cuerpo normativo.

Art.12.- Requisitos para la anulación voluntaria. - Para la anulación voluntaria, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en oficio dirigida al Director de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces, firmado por el propietario y el profesional a cargo de la licencia correspondiente;
- b) Documento de identidad de las personas naturales; y, en el caso de personas jurídicas, el nombramiento vigente del representante legal.

Art.13.- Tasas administrativas.- Todo usuario, estará obligado a pagar las tasas correspondientes por concepto de emisión de informes de aprobación de proyectos técnicos y de licencias urbanísticas, conforme al detalle siguiente. Estas tarifas incluyen el costo de los servicios administrativos adicionales asociados:



Informes

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo

IPRUS

Fórmula:

$$\text{IPRUS} = 3.8\% \text{SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo

ICUS

Fórmula:

$$\text{ICUS} = 3.8\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Permisos adicionales

Permiso provisional para ocupación de acera y calzada (Eventos circunstanciales de construcción o fundición de losas)

POAC

Fórmula:

$$\text{POAC} = 4\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Permiso para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros)

PTVP

Fórmula:

$$\text{PTVP} = 3.5\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos y paradas de vehículos de operadoras de transporte comercial

POEP

Fórmula:

$$\text{POEPT} = 150\% \text{ de un SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Permiso de Cerramientos

PCER



CER= 3%SBU	
SBU= Salario Básico Unificado	
Permiso de Derrocamiento	PD
PD = 3.5% SBU	
SBU= Salario Básico Unificado	
Licencias de Habilitación del Suelo:	
Licencia de Subdivisión de Lotes	LSD-01
LUM-01= (NL*CL) + 7	
NL= Número de Lotes CL= Costo por lote: \$10	
Licencia de Urbanización	LUM-01
LUM-02= (NL*CL) + 7	
NL= Número de Lotes CL= Costo por lote: \$20 en casos de 11-20 lotes o de \$30 en casos de 21-30 lotes. (Costo total para toda la urbanización)	
Licencia de Fraccionamiento Agrícola	LUFA
LFA = (NL*CL) + 7	
NL= Número de Lotes CL= Costo por lote: \$10 en casos de 11-20 lotes o de \$15 en casos de 21-30 lotes.	
Licencia de fraccionamiento agrícola Familiar	LUFAC
LFAS = (NL*CL) + 7	
NL= Número de Lotes CL= Costo por lote de \$10 en casos de 2-10 lotes o de \$20 en casos de 11 lotes en adelante.	



Licencia Urbanística de Regularización de Tierras	LURT
$\text{LURT} = (\text{NL} * \text{CL}) + 7$ NL= Número de Lotes CL= Costo por lote de \$10 en casos de 1-10 lotes o de \$15 en casos de 11 lotes en adelante.	
Licencia Urbanística de Reestructuración de Lotes	LURL
$\text{LURP} = (\text{NL} * \text{CL}) + 7$ NL= Número de Lotes CL= Costo por lote de \$10	
Licencia de Integración o Unificación de Lotes	LIL
$\text{LIL} = (\text{NL} * \text{CL}) + 7$ NL= Número de Lotes CL= Costo por lote de \$10	
Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal	LPH
Fórmula: $\text{LPH} = (\text{NU} * \text{CU}) + 7$ NU= Número de Unidades CU= Costo por unidad de \$20	
Licencia de implantación de estaciones de base de telefonía móvil o celular	LEBT
Fórmula: $\text{LEBT} = 10 \text{ SBU}$ SBU= Salario Básico Unificado	
Anulación Voluntaria de Licencia de Habilitación del Suelo	
Fórmula: $\text{AVLH} = 5\% \text{ SBU}$ SBU= Salario Básico Unificado	
Licencias de Edificación:	
Licencia de Construcción de Obras Menores (Proyectos de hasta 40.00m2) (No intervienen proyectos patrimoniales)	LCOM-01



Fórmula:

$$\text{LCOM-01} = 3.5\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Licencia de Construcción de Obras Menores Patrimoniales (Proyectos de hasta 40.00m²) (Intervienen proyectos patrimoniales)

LCOMP

Fórmula:

$$\text{LCOMP} = 3.5\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Licencia de Construcción de Obras Mayores

LCOM-02

Fórmula:

$$\text{LCOM-02} = \text{Área Total de construcción} \times 0.08\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Licencia de Proyecto Patrimonial

LPP

Fórmula:

$$\text{LPP} = \text{AT} \times 0.1\% \text{ SBU}$$

AT= Área Total de construcción

SBU= Salario Básico Unificado

Licencia de Aprobación de Proyecto Especial.

LAPE

Fórmula:

$$\text{LAPE} = \text{AT} \times 0.08\% \text{ SBU}$$

AT= Área Total de construcción

SBU= Salario Básico Unificado

Anulación Voluntaria de Licencia de Edificación

Fórmula:

$$\text{AVLE} = 6\% \text{ SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado

Otros

Planes Parciales de iniciativa privada

PPP

Fórmula:

$$\text{PPP} = 15\% \times \text{SBU}$$

SBU= Salario Básico Unificado



Documentos Municipales Certificados	DMC
Copias de planos, por cada lámina Copia digital, por cada CD de planos en formato PDF: Fórmula: $DMC1 = 0.80\%SBU$ SBU= Salario Básico Unificado	
Por cada hoja en formato A4 que solicite: Fórmula: $DMC2 = 0.8\%SBU$ SBU= Salario Básico Unificado	
Inscripción de Carné Profesional	ICP
$ICP = 3 \%SBU$ SBU= Salario Básico Unificado	

El *Certificado de No Adeudar al Municipio* y el *Comprobante de Pago del Impuesto Predial actualizado* requeridos para los trámites aquí establecidos de acuerdo a las ordenanzas correspondientes vigentes, serán verificados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo a través de los sistemas internos correspondientes.

Sección 3

Clases de procedimientos para licencias urbanísticas

Art.14.- Tipos de procedimientos. - Las solicitudes de *Licencia Urbanística*, se tramitarán por los siguientes procedimientos:

a.- Simplificados. Es el procedimiento mediante el cual se otorga la *Licencia Urbanística* a partir de la presentación íntegra de los requisitos y del cumplimiento de las normas técnicas previstas en la presente ordenanza por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

b.- Revisión previa. - Es el trámite mediante el cual se otorga la *Licencia Urbanística* una vez verificada la información técnica y legal proporcionada por el solicitante, mediante una constatación previa a la emisión de la licencia correspondiente.



Art.15.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado. - Estarán sujetas al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a. Licencia de fraccionamiento agrícola que no requiera la realización de obras;
- b. Licencia de fraccionamiento agrícola familiar que no requiera la realización de obras;
- c. Licencia urbanística de reestructuración de lotes que no requieran obras;
- d. Licencia urbanística para la edificación de obras menores;
- e. Licencia Urbanística de edificación de obras menores patrimoniales; y,
- f. Licencia urbanística de edificación de proyectos especiales.

El proceso para la obtención de una *Licencia Urbanística* bajo el procedimiento simplificado, se sujetará a las disposiciones establecidas en este mismo cuerpo normativo.

En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones previstas en el presente artículo, la solicitud será rechazada por el servidor responsable del trámite, quien deberá fundamentar por escrito las razones del rechazo, y proceder a la devolución del formulario y sus anexos al solicitante, informando expresamente sobre las acciones necesarias para la presentación correcta de una nueva solicitud.

Art. 17 Actuaciones sujetas al procedimiento de revisión previa. - Estarán sujetas al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a. Licencia de fraccionamiento agrícola del suelo que requieren la realización de obras;
- b. Licencia de fraccionamiento agrícola familiar que requieren la realización de obras;
- c. Licencia Urbanística de Subdivisión;
- d. Licencia urbanística de regularización de tierras que requieran la realización de obras;
- e. Licencia urbanística de reestructuración de lotes que requieran obras;
- f. Licencia urbanística de integración o Unificación de lotes;
- g. Licencia urbanística de urbanización;
- h. Licencia urbanística de edificación de obras mayores; y,
- i. Licencia urbanística de edificación de obras mayores patrimoniales.

El procedimiento administrativo de revisión implica la verificación técnica y legal de la información proporcionada por el solicitante, con anterioridad a la emisión de la *Licencia Urbanística*. Esta revisión será realizada por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Una vez constatado el cumplimiento de los requisitos se emitirá el informe aprobatorio correspondiente por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o de la



dependencia delegada para el efecto. Dicho informe, junto con el comprobante de pago de las tasas administrativas respectivas, constituirá el sustento para la emisión de la *Licencia Urbanística*.

En caso de negativa a la solicitud, deberá dejarse constancia expresa y motivada de las razones que sustentan dicha decisión. En lo posible, se señalará las deficiencias que puedan ser subsanadas por el solicitante. La tramitación de la subsanación se registrará por lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

Art.16.- Alcance del control de legalidad de las licencias urbanísticas. - La Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, emitirá la *Licencia Urbanística*, una vez constatado el cumplimiento de los requerimientos para su otorgamiento, tanto en lo procedimental como en cuanto a la completitud de la documentación presentada.

La emisión de la licencia, en el marco del procedimiento administrativo simplificado, no implica la realización de inspección previa alguna por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

El titular de la autorización, o el tercero que actúe con su autorización, así como el profesional responsable de la planificación y diseño del proyecto, serán responsables exclusivos del contenido de las declaraciones contenidas en el formulario de solicitud.

La información que sirve de base para la emisión de la autorización administrativa se presumirá verdadera, sin perjuicio de que la municipalidad, en ejercicio de sus competencias, pueda verificarla física o documentalmente a través de los mecanismos previstos en la normativa aplicable.

Sección 4

Vigencia de las licencias urbanísticas

Art.17.- Vigencia de las Licencias Urbanísticas.- Las *licencias urbanísticas* de habilitación de suelo y de edificación establecerán plazos específicos para el inicio y finalización de las actuaciones autorizadas, conforme al formulario y tipo de intervención correspondiente.

1. Licencias de Subdivisiones: El plazo para ejecutar las actuaciones licenciadas será de dos (2) años, contados a partir de la fecha de emisión del título de crédito correspondiente al pago de la tasa por la licencia.

Este plazo podrá renovarse por una sola vez, a petición del administrado, por un período adicional de un (1) año, siempre que se constate la aprobación original del proyecto técnico, se verifique que se están siguiendo los lineamientos proyectados originalmente; y, se cancele el 50% del valor de la tasa original.



2. Licencias de Urbanización: El plazo para ejecutar las actuaciones autorizadas será de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de emisión del título de crédito correspondiente al pago de la tasa de licencia.
3. Licencias de Edificación: Para *obras menores*, el plazo para iniciar y concluir las actuaciones será de seis (6) meses, contados desde la fecha de expedición de la licencia; y, para *obras mayores*, el plazo para iniciar las actuaciones será de dos (2) años, contados desde la fecha de expedición de la licencia.
4. Licencia de Propiedad Horizontal: La vigencia de la licencia de propiedad horizontal, se extenderá hasta que se perfeccionen las transferencias de dominio respectivas. No obstante, podrá ser modificada en cualquier momento, a petición de los administrados, conforme a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El administrado deberá notificar formalmente a la administración municipal el inicio de las actuaciones autorizadas por las Licencias Urbanísticas de Habilitación del Suelo y Construcción establecidas en este artículo. Se entenderá como fecha de inicio aquella consignada en dicha notificación. Esta podrá ser calificada como leve, grave o muy grave, de conformidad con la naturaleza de los hechos, la magnitud de los daños ocasionados y lo que determine la normativa vigente. En función de dicha calificación, se aplicarán las medidas administrativas y sancionatorias correspondientes, garantizando en todo momento el debido proceso legal.

Art.18.- Prórroga de la Licencia Urbanística. - Los plazos establecidos en las Licencias Urbanísticas de habilitación de suelo y de edificación, podrán prorrogarse por una sola vez, a solicitud expresa del titular. La solicitud deberá presentarse dentro de los quince (15) días calendario, previos al vencimiento del plazo original.

La solicitud deberá adjuntar el proyecto aprobado, junto con las licencias e informes pertinentes, a fin de verificar técnicamente el cumplimiento de los parámetros autorizados.

La prórroga podrá concederse por un período igual o menor al plazo inicial, siempre que se conserven vigentes las condiciones técnicas, normativas y las garantías que respaldaron la licencia original.

Si el titular no solicita la prórroga dentro del plazo establecido, o si esta es negada por incumplimiento de requisitos, la licencia se considerará caducada automáticamente, sin necesidad de declaración expresa.

Para autorizar la prórroga y permitir la continuación del proceso de habilitación, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o su equivalente, verificará el cumplimiento de los requisitos vigentes mediante revisión documental y, de ser necesario, una inspección técnica. Esto sin perjuicio de las responsabilidades administrativas a las que hubiere lugar.

Art.19.- Transferencia de la Licencia Urbanística. - La titularidad de la *Licencia Urbanística* es transferible a otro propietario o profesional, siempre que el titular original notifique previamente a la Municipalidad dicha transferencia, mediante el formulario



oficial establecido para tal efecto. En caso de omisión de esta notificación, subsistirán los derechos y responsabilidades, del titular original de la licencia.

Una vez realizada la notificación conforme a lo dispuesto, el cesionario, subrogará en la situación jurídica del cedente, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la licencia, sin que ello implique alteración alguna de las condiciones técnicas o jurídicas originalmente aprobadas, ni de sus efectos.

La notificación de la transferencia deberá constar en documento con firma reconocida ante Notario Público, y deberá presentarse formalmente ante la Municipalidad. Para la validez de la transferencia se requerirá, además, la sustitución de las garantías presentadas por el titular original, de conformidad con los requisitos establecidos por la administración municipal.

Art.20.- Reingreso. – En los procesos de revisión de licencias que presenten observaciones, se notificará al administrado para que realice las subsanaciones correspondientes en un plazo de diez (10) días hábiles. Se permitirá un máximo de dos (2) reingresos para subsanar observaciones.

Una vez superado el proceso de subsanación, la solicitud continuará su trámite conforme al procedimiento aplicable.

En caso de que no se realicen las correcciones dentro del plazo establecido, o se supere el número máximo de reingresos permitidos, el administrado deberá presentar una nueva solicitud, la cual se tramitará como un procedimiento independiente.

Art.21.- Modificación. - Las *Licencias Urbanísticas*, podrán ser modificadas conforme a las siguientes disposiciones:

1. El titular de la licencia podrá solicitar su modificación de manera motivada, mediante el formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones del proyecto o en la información presentada al momento de su otorgamiento;
2. La nueva licencia que se emita como resultado de la modificación deberá hacer referencia expresa a la licencia original, la cual quedará automáticamente sin efecto a partir de la fecha de emisión de la licencia modificatoria;
3. El trámite para la modificación de la licencia seguirá el mismo procedimiento que el de su otorgamiento inicial;
4. En caso de que la modificación implique cambios en los planos arquitectónicos o ingenierías (estructural, eléctrica, hidrosanitaria, etc.), se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) El procedimiento de revisión y aprobación se sujetará a la normativa municipal vigente al momento de la solicitud;
 - b) Las modificaciones no podrán alterar las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo establecidas en el PUGS, ni contradecir la normativa local o nacional vigente; y,



- c) Las modificaciones o ampliaciones deberán ajustarse a las reglas técnicas vigentes, incluyendo las Normas de Arquitectura y Urbanismo, las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), y demás disposiciones aplicables.
- 5. Se podrán realizar modificaciones interiores que no superen el 20% del área aprobada, siempre que se respeten las normas arquitectónicas, pozos de luz, estructura y retiros. Estas modificaciones, deberán justificarse mediante un informe técnico suscrito por el profesional responsable del proyecto, y avalado por la Comisaría de Construcciones o quien haga sus veces. En estos casos, no se generará costo administrativo;
- 6. No se aplicará un costo administrativo, cuando la modificación no implique incremento de área, tanto en proyectos de urbanización como de edificación. No obstante, si la modificación excede el 20% del área original aprobada, no se devolverá la garantía previamente entregada;
- 7. Se aceptarán modificaciones de hasta el 10% del área de construcción aprobada, siempre que se respeten las normas arquitectónicas, pozos de luz, estructura y retiros;
- 8. Si el proyecto contempla un incremento de área respecto de la aprobación original, se deberá pagar la tasa correspondiente a dicha diferencia. No se aprobará la modificación, si esta excede el COS Planta Baja (COS PB), el COS Total, o cualquier otro determinante urbanístico establecido en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente.

Art.22.- Caducidad. - La *Licencia Urbanística*, caducará en los siguientes casos:

- a) Cuando no se haya iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la licencia, dentro del plazo de vigencia de la misma;
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo para la subsanación de deficiencias;
- d) Por la falta de renovación o mantenimiento vigente de las garantías otorgadas por el administrado;
- e) Por no contar con un director de obra habilitado, conforme a lo establecido en la normativa aplicable;
- f) Por la falta de presentación de los informes técnicos requeridos en la *Licencia*, debidamente firmados por el profesional responsable de la ejecución del proyecto; y,
- g) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad, se realizará a través de un acto de simple administración y tendrá como efecto la extinción inmediata de la *Licencia Urbanística* y la suspensión



de toda clase de trabajos u obras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas, bienes o del ambiente. Estas actividades deberán ser debidamente informadas a la administración municipal.

La caducidad por cualquiera de las causales previstas no generará derecho a indemnización alguna por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Art.23.- Nulidad por razones de legitimidad. - La Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, podrá declarar la nulidad de la *Licencia Urbanística*, en cualquier momento, incluso de oficio, cuando se verifique que esta fue otorgada en contravención a los parámetros establecidos en el PUGS o con base en documentos falsificados, adulterados, o requisitos que hayan sido alterados de forma que afecten la veracidad o integridad de la información proporcionada.

La declaración de nulidad se tramitará mediante resolución motivada, previa notificación al titular de la licencia, garantizando su derecho a la defensa y al debido proceso, conforme a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo. La resolución de nulidad surtirá efectos inmediatos desde su notificación y conlleva la suspensión de cualquier obra o intervención en el predio, salvo aquellas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente.

Los propietarios, profesionales responsables o cualquier otra persona que hubiere participado en la presentación de información falsa, adulterada o no veraz, incurrirán en una infracción grave, sancionada conforme al régimen de infracciones y sanciones previsto en la presente ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

La declaración de nulidad, no generará derecho a indemnización alguna por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Sección 5

Vigencia de Informes y permisos

Art.24.- Vigencia de Informes. - Los informes (Informe predial de regulaciones de uso de suelo "IPRUS" e Informe de Compatibilidad de Usos "ICUS") emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo tendrán una vigencia de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de emisión del título de crédito correspondiente al pago de la tasa administrativa por el informe.

No obstante, dicho plazo podrá verse reducido en los siguientes casos:

- a) Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, actualice o modifique los instrumentos de planificación territorial en sus



aprovechamientos urbanísticos (PDOT, PUGS, Plan Parcial u otros Planes Urbanísticos Complementarios contemplados en la LOOTUGS);

- b) Cuando se produzca un cambio o traspaso de dominio del predio objeto del informe; y,
- c) Cuando se introduzcan modificaciones sustanciales al proyecto que dio lugar a su emisión.

En cualquiera de estos supuestos, será necesario gestionar un nuevo informe técnico, cumpliendo con los requisitos y procedimientos vigentes a la fecha de su requerimiento.

Art.25.- Vigencia de los permisos adicionales.- Los permisos adicionales, tendrán los siguientes plazos de vigencia, los cuales determinan tanto el tiempo máximo para iniciar como para concluir las actuaciones administrativas autorizadas:

Permiso	Vigencia
Permiso provisional para ocupación de acera y calzada (eventos circunstanciales como construcción o fundición de losas)	30 días
Permiso para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros)	30 días
Permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos y paradas de vehículos de operadoras de transporte comercial	365 días
Permiso para cerramientos	90 días
Permiso para derrocamiento	90 días

Cada permiso podrá renovarse por una sola vez, por un plazo equivalente al originalmente concedido, previa la solicitud del administrado, siempre que se obtenga nuevamente la aprobación correspondiente y se realice el pago del 50% de la tasa original.

Art.26.- Caducidad de permisos adicionales. – La declaración de caducidad extinguirá el permiso correspondiente y conllevará la suspensión inmediata de toda clase de obras, con excepción de aquellas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad y el mantenimiento de la infraestructura, con el fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente. Estas acciones deberán ser notificadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo de forma documentada.

La declaración de caducidad, en cualquiera de los casos previstos en esta ordenanza, no generará derecho a indemnización alguna por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Art.27.- Nulidad por razones de legitimidad.- La Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, podrá declarar la nulidad del permiso en cualquier momento, incluso de oficio, cuando se verifique que esta fue otorgada en contravención



a los parámetros establecidos en el PUGS o con base en documentos falsificados, adulterados, o requisitos que hayan sido alterados de forma que afecten la veracidad o integridad de la información proporcionada.

Los propietarios, profesionales responsables o cualquier otra persona que hubiere participado en la presentación de información falsa, adulterada o no veraz, incurrirán en una infracción grave, sancionada conforme al régimen de infracciones y sanciones previsto en la presente ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

Sección 6 Reglas técnicas

Art.28.- Reglas técnicas objeto de control. - Las reglas generales aplicables para el control son:

1. Las reglas técnicas son aplicables al diseño urbano, arquitectónico y a la construcción de espacios destinados a la habilitación del suelo, la edificación o la declaración de un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal. Estas deben ser observadas por el administrado en el ejercicio de sus actuaciones, y su cumplimiento garantiza la funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, los bienes y el ambiente, contribuyendo al orden público y a la convivencia ciudadana;
2. Las reglas técnicas objeto de control municipal, según se trate de control previo o posterior, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, en las actuaciones del administrado objeto de licencia urbanística, son las siguientes:
 - a. Las reglas técnicas relacionadas con la habilitación del suelo y la edificación, tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo; dimensiones, superficie y frente mínimo de los lotes; afectaciones y contribuciones de áreas verdes; retiros de construcción; coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y total (COS Total); volumen y altura de las edificaciones; dimensiones de locales; categorías, dimensiones y trazados de vías; áreas de afectación por vías, cuerpos de agua y otras zonas especiales definidas en el PUGS; así como las disposiciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo que emita el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo y en las Normas Ecuatorianas de la Construcción;
 - b. Las reglas técnicas, específicamente determinadas por la autoridad municipal competente como objeto de control, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal; y,



c. En el caso del control técnico de viviendas de interés social, se hará especial énfasis en el cumplimiento de los requisitos de sismo resistencia.

No obstante, lo dispuesto en el numeral anterior, el propietario, los profesionales que hayan intervenido en la planificación, diseño y ejecución del proyecto, así como el fiscalizador, en caso que corresponda, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean aplicables, no limitándose únicamente a aquellas objeto de control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, en caso de que alguno de los actores involucrados detecte un incumplimiento de la norma, podrá eximirse de la responsabilidad solidaria, notificando de dichas irregularidades a la Comisaría de Construcciones a través de un oficio.

Asimismo, será responsabilidad solidaria de los propietarios y directores técnicos de obra, realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los distintos materiales estructurales y elementos no estructurales.

A tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declararán y enunciarán, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el fin de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Art.29.- Reglas técnicas específicas. - Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, Norma Ecuatoriana de la Construcción, Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.30.- Normas INEN o las que las sustituyan son las siguientes:

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas;
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, instrumento legal de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción;
- d) NTE INEN-ISO 10209: Documentación técnica de productos -vocabulario - términos relativos a dibujo técnico, definición de productos y documentación relacionada. Aprobada mediante Registro Oficial No. 699 de 25 febrero 2016; y,
- e) INEN- ISO 129-1: Dibujo técnico -indicación de dimensiones y tolerancias- parte 1: principios generales.

Art.31.- Normas de Arquitectura y Urbanismo.- Este conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el cantón Otavalo, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; además, prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio



ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales existentes o que dicten los organismos pertinentes. Regirán a todas las edificaciones a realizarse en el cantón Otavalo, en suelo urbano y rural mismas que consta, de acuerdo con su función o destino.

Sección 7

Informes y permisos necesarios

Art.32.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) Informe predial de regulaciones de uso de suelo (IPRUS); y,
- b) Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen consulta y explicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto, tampoco tienen plazo de vigencia.

Entre los permisos adicionales, se encuentran:

- a) Permiso provisional para ocupación de acera y calzada (Eventos circunstanciales de construcción o fundición de losas);
- b) Permiso para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros);
- c) Permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos y paradas de vehículos de operadoras de transporte comercial;
- d) Permiso para Cerramientos; y,
- e) Permiso para Derrocamiento.

Art.33.- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS). - El IPRUS es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias del aprovechamiento urbanístico establecido en el PUGS, en el que constarán los siguientes datos:

- a) Titular del dominio: propietario o posesionario del predio.
- b) Datos del predio: Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
 - i. Situación legal: Unipropiedad o en derechos y acciones;
 - ii. Área según Copia de escritura;
 - iii. Área gráfica; y,
 - iv. ETAM permitido.
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Servicios públicos de soporte;
- f) Regulaciones municipales:
 - i. Clasificación del Suelo;



- ii. Subclasificación del Suelo;
 - iii. Tratamiento Urbanístico;
 - iv. Uso del Suelo General;
 - v. Usos del Suelo Específicos: Principal, complementarios, restringidos, prohibidos;
 - vi. COS PB;
 - vii. COS TOTAL;
 - viii. Forma de ocupación del suelo;
 - ix. Retiros;
 - x. Frente Mínimo;
 - xi. Lote Mínimo;
 - xii. Edificabilidad Básica (altura y número de pisos); y,
 - xiii. Edificabilidad Máxima (altura y número de pisos).
- g) Afectaciones:
- i. Vial (de ser el caso);
 - ii. Riesgos Naturales (de ser el caso);
 - iii. Hídrica (de ser el caso);
 - iv. Ambiental (de ser el caso); y,
 - v. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).
- h) Observaciones.

El *Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo* (IPRUS), será emitido por la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, y tendrá vigencia mientras se mantenga vigente la zonificación del polígono de intervención territorial y los determinantes urbanísticos correspondientes. Este informe no confiere derechos subjetivos ni derechos adquiridos, y se limita a reflejar la información contenida en los instrumentos de planificación urbanística del cantón Otavalo.

Ningún informe administrativo podrá modificar las características de la zonificación relativas al uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, atribución que le corresponde de forma exclusiva al Concejo Municipal, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

En consecuencia, no se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que contravenga, modifique o altere la información contenida en la zonificación vigente. Cualquier autorización que se otorgue en contravención a esta disposición será nula de pleno derecho y no generará derechos adquiridos ni subjetivos, por haber sido obtenida de manera contraria a la ley o mediante actos de mala fe.

Art.34.- Requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS.- Para la expedición del *Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo* (IPRUS), el administrado deberá presentar los siguientes requisitos en formato digital ante la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces:



1. Solicitud suscrita en el formulario normalizado, dirigida al Subdirector de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo o quien haga sus veces;
2. Documento de identidad del solicitante, en caso de persona jurídica se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal;
3. Copia simple de la escritura del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por la autoridad competente; y,
5. Levantamiento topográfico georreferenciado del predio, en formato digital .dwg, conforme a las especificaciones técnicas municipales. Este requisito será exigible únicamente cuando el predio no esté incorporado en la cartografía oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Art.35.- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS). - El *Informe de Compatibilidad de Usos del Suelo*, constituye un instrumento de información técnica sobre los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos aplicables a los predios ubicados en la circunscripción territorial del cantón Otavalo. Este informe no constituye autorización para el inicio o funcionamiento de ninguna actividad económica, productiva o de servicios.

El ICUS será emitido por la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o la dependencia que haga sus veces, con base en la comparación entre las actividades económicas solicitadas y las condiciones de uso, funcionamiento y restricciones establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación vigentes.

Para aquellas actividades que pudieran generar impactos ambientales, sociales, de movilidad y/o riesgo, la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, solicitará, con carácter previo a la emisión del ICUS, el informe de viabilidad correspondiente a la Subdirección de Movilidad, Subdirección de Ambiente o Subdirección de Riesgos según corresponda. Este informe será de carácter vinculante para la emisión del ICUS por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Art.36.- Requisitos para la expedición del Informe de Compatibilidad de Usos.- Para la expedición del *Informe de Compatibilidad de Usos* (ICUS), el administrado deberá presentar los siguientes requisitos en formato digital ante la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces:

1. Solicitud en el formulario normalizado, que incluya la actividad a implementar dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;
2. RUC o RISE actualizado del establecimiento, emitido por el Servicio de Rentas Internas (SRI);
3. Documento de identidad del solicitante. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal. Si el trámite es realizado por un tercero, se deberá presentar autorización expresa del propietario y su documento de identidad;



4. Documento habilitante que acredite el uso del inmueble: contrato de arrendamiento debidamente legalizado, o copia de la escritura pública de propiedad;
5. Memoria fotográfica del establecimiento, tanto del interior como del exterior; y,
6. Para actividades tales como: restaurantes, bares, discotecas, karaokes, hospedajes, centros de culto, gimnasios, teatros y actividades similares de acuerdo al PUGS, se deberá presentar un plano esquemático que detalle la distribución del establecimiento, accesos y estimación de aforo.

El Certificado de No Adeudar al Municipio y el Comprobante de Pago del Impuesto Predial del año en curso, serán verificados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, mediante los sistemas internos correspondientes.

Art.37.- Permiso provisional para ocupación de acera y calzada (Eventos circunstanciales de construcción o fundición de losas) (POAC).- Se entiende por *Permiso Provisional de Ocupación de Acera y Calzada*, a la autorización temporal otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, que habilita el uso parcial de la vía pública, exclusivamente en suelo urbano consolidado, dentro de la cabecera cantonal y de las cabeceras urbanas parroquiales, conforme a lo establecido en el PUGS.

Esta autorización, aplica únicamente en el marco de procesos constructivos en los cuales, por limitaciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra, resulte técnicamente necesario ocupar el espacio público para actividades tales como la fundición de losas, montaje de estructuras u otras de naturaleza análoga.

El permiso podrá otorgarse, únicamente de lunes a jueves, en el horario comprendido entre las 20h00 y las 05h00 del día siguiente.

Cuando la ocupación de la vía pública esté relacionada con intervenciones para acometidas de agua potable o alcantarillado, la autorización deberá ser emitida por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Otavalo (EMAPAO), conforme a sus competencias y normativa interna.

De igual manera, se podrá autorizar la instalación temporal de cerramientos desmontables sobre las aceras ubicadas en suelo urbano consolidado, permitiéndose un máximo del treinta por ciento (30%) de ocupación del ancho total de la acera. Esta instalación deberá garantizar condiciones adecuadas de seguridad y circulación peatonal, responsabilidad que recaerá en el propietario y el constructor de la obra.

El incumplimiento de las disposiciones contenidas en este artículo constituirá una infracción grave, y será sancionado conforme a lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

Art.38.- Requisitos para la expedición del permiso provisional para ocupación de acera y calzada (Eventos circunstanciales de construcción o fundición de losas).



- Para la expedición del *Permiso Provisional para Ocupación de Acera y Calzada* (POAC), el administrado deberá presentar los siguientes requisitos en formato digital ante la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces:

1. Solicitud formal dirigida al Subdirector de Ordenamiento Territorial, conforme al formato institucional establecido;
2. Documento de identidad del solicitante. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal. Si el trámite es realizado por un tercero, se deberá presentar autorización expresa del propietario y su documento de identidad; y,
3. Licencia de Edificación otorgada para la obra a ejecutar.

El Certificado de No Adeudar al Municipio y el Comprobante de Pago del Impuesto Predial del año en curso, serán verificados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo mediante los sistemas internos correspondientes.

Art.39.- Permiso para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros). - Cuando se requiera realizar trabajos en la vía pública, que no implique la intervención por parte de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Otavalo (EMAPAO), se solicitará a la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces la respectiva autorización.

Art.40.- Requisitos para la expedición del permiso para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros). - Para obtener el *Permiso para Trabajos en la Vía Pública*, el administrado deberá presentar ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, los siguientes requisitos en formato digital:

1. Solicitud en formulario normalizado, dirigida al Subdirector de Ordenamiento Territorial o a quien haga sus veces;
2. Documento de identidad de la persona natural solicitante. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal; y,
3. Escritura del bien inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.

El administrado, no estará obligado a presentar el *Certificado de No Adeudar al Municipio* ni el *Comprobante de Pago del Impuesto Predial actualizado*, ya que dichos documentos serán verificados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, a través de los sistemas internos correspondientes.

Art.41.- Permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos de tipo parada de vehículos de operadoras de transporte comercial.- Este artículo regula el procedimiento para la emisión del permiso de ocupación de vía pública, para estacionamientos de tipo "parada", de operadoras de transporte comercial. El espacio máximo autorizado será de 62,50 m², para puestos fijos en las modalidades de taxi convencional, carga liviana y transporte mixto, de acuerdo con lo determinado en el informe técnico de factibilidad previa emitido por la Subdirección de Movilidad. Este



informe deberá elaborarse a partir de un levantamiento de información en sitio, utilizando el formato autorizado por la Dirección de Desarrollo Territorial, y tomando en cuenta los parámetros establecidos en el artículo 42 de la presente ordenanza.

El informe técnico de factibilidad deberá incluir los siguientes parámetros:

1. Ubicación:
 - a) Ubicación específica y detallada de la propuesta (Cantón, Parroquia, Sector, Dirección);
 - b) Modalidad de la operadora de transporte requerente; y,
 - c) Nombre del solicitante / Representante Legal.
2. Equipamiento urbano cercano:
 - a) Salud;
 - b) Comercio;
 - c) Educación;
 - d) Residencia;
 - e) Hospedaje;
 - f) Turismo;
 - g) Culto / Religión; y,
 - h) Recreación / Ocio.
3. Interferencia (Parada de transporte comercial):
 - a) Taxi convencional; y,
 - b) Carga liviana.
4. Régimen de aplicación:
 - a) Ordenanza vigente de aplicación.
5. Informe de resultados de socialización:
 - a) Actas;
 - b) Encuestas; y,
 - c) Registro fotográfico.
6. Dimensiones:
 - a) 62,50 m² (25,00 m de largo x 2,50 m de ancho).

Art.42.- Requisitos para el permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos y paradas de vehículos de operadoras de transporte comercial.-

Para obtener el permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos y paradas de vehículos de operadoras de transporte comercial (POEPT), el administrado, deberá presentar ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, los siguientes requisitos en formato digital:



1. Formulario de solicitud debidamente suscrito por el solicitante o representante legal dirigido a la Dirección de Desarrollo Territorial;
2. Documento de identidad del solicitante. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal. Si el trámite es realizado por un tercero, se deberá presentar autorización expresa del propietario y su documento de identidad;
3. Nombramiento vigente del representante legal de la operadora o compañía
4. RUC de la operadora o compañía;
5. Estatuto de constitución de la operadora o compañía;
6. Nómina actualizada de socios registrada en la Superintendencia de Compañías;
7. Resolución de validación de las unidades aprobadas por la Empresa Pública de Movilidad del Norte; y,
8. Patente comercial actualizada de la operadora o compañía.

El administrado, no estará obligado a presentar el *Certificado de No Adeudar al Municipio (de la Compañía o Cooperativa)*, ya que dicho documento será verificado directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo a través de los sistemas internos correspondientes.

Art.43.- Consideraciones especiales para la emisión de este permiso.- Para la emisión del *Permiso de ocupación de vía pública destinado al funcionamiento de paradas fijas de operadoras de transporte comercial*, en las modalidades de taxi convencional, carga liviana y transporte mixto, se deberán observar las siguientes disposiciones:

1. No podrá otorgarse el permiso en vías que presenten una pendiente igual o superior al nueve por ciento (9%), condición que será verificada técnicamente al momento del levantamiento de información en sitio;
2. Las disposiciones emitidas por la Agencia Nacional de Tránsito relacionadas con paradas de transporte comercial deberán ser consideradas en el procedimiento respectivo, siempre que no interfieran con la competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo en materia de uso y gestión del suelo, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;
3. Una vez emitido el permiso, la señalización horizontal del espacio autorizado será de responsabilidad exclusiva de la operadora beneficiaria. Esta deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres (3) días contados a partir de la emisión del permiso, utilizando pintura de alto tráfico en color amarillo y respetando estrictamente las dimensiones y especificaciones técnicas establecidas en el acto habilitante;
4. Ninguna operadora de transporte comercial en las modalidades señaladas podrá iniciar o continuar actividades de prestación de servicio en la vía pública si no cuenta con el correspondiente permiso de ocupación de vía pública para estacionamientos tipo parada, debidamente emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;



5. No se podrá emitir más de un permiso de ocupación de vía pública tipo parada para una misma operadora de transporte comercial, independientemente de su modalidad; y,
6. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, a través de la Subdirección de Movilidad, podrá autorizar paradas satélite y puntos de servicio complementarios exclusivamente sobre la base de los informes técnicos de factibilidad emitidos por el área técnica competente.

En caso de que el informe técnico de factibilidad resulte no favorable, se notificará al solicitante mediante acto administrativo simple.

Art.44.- Limitaciones del uso de la vía pública. - En el ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, en materia de uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, establece las siguientes limitaciones a la circulación de vehículos de transporte terrestre comercial mixto dentro del suelo urbano de la cabecera cantonal:

- 1) Las operadoras del servicio de transporte terrestre comercial mixto del cantón Otavalo deberán utilizar, de forma obligatoria y exclusiva, el área asignada mediante el permiso de ocupación de vía pública destinado a estacionamientos tipo parada, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, como único punto autorizado de partida en la vía pública. Desde dicho punto podrán ofrecer sus servicios hacia los destinos autorizados dentro de su jurisdicción operativa de carácter intraprovincial;
- 2) En consecuencia, queda terminantemente prohibido que los vehículos de esta modalidad —particularmente los de tipo camioneta doble cabina— presten el servicio de forma ambulatoria desde el suelo urbano de la cabecera cantonal, al margen del punto autorizado; y,
- 3) El cumplimiento de esta disposición será objeto de control por parte de los Agentes Civiles de Tránsito y de la Policía Nacional, conforme a sus atribuciones y en aplicación de lo dispuesto en el Código Orgánico Integral Penal, sin perjuicio de las sanciones administrativas municipales que correspondan.

Art.45.- Permiso para cerramientos.- Se autoriza el procedimiento para la emisión del *Permiso para cerramiento de predios*, ubicados en suelo urbano y rural del cantón Otavalo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en el artículo 74 del Anexo a la *Ordenanza Reformatoria para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Reparación y Actualización del Plan Plurinacional e Intercultural de Uso*, Anexo PUGS 01 – PUGS Wankurina, emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Su aplicación tiene por objeto:



- a) Promover condiciones adecuadas de salubridad, evitando la acumulación de desechos, la proliferación de vectores y focos infecciosos, especialmente en predios baldíos o en estado de abandono;
- b) Contribuir al fortalecimiento de la seguridad ciudadana mediante la delimitación física de los predios; y,
- c) Proteger y preservar la imagen del ornato urbano de la ciudad, las cabeceras parroquiales del cantón Otavalo, conforme a los lineamientos de planificación urbana establecidos en el PUGS.

Art.46.- Principios rectores del permiso de cerramiento. - La regulación y otorgamiento del permiso de cerramiento, se regirá por los principios de legalidad, bien común, eficiencia, eficacia, proporcionalidad, progresividad, adecuada intervención punitiva y aplicación oportuna de sanciones, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Art.47.- Aplicabilidad del permiso de cerramiento. - El permiso de cerramiento, será aplicable únicamente a predios ubicados en suelo urbano, conforme a la clasificación establecida en el PUGS del cantón Otavalo vigente. La instalación de cerramientos en estos predios deberá respetar las alineaciones permitidas, no generar afectaciones al espacio público ni a predios colindantes, y cumplir con los parámetros urbanísticos, estéticos y de seguridad estructural establecidos en la normativa municipal.

En suelo rural, se aplicará de acuerdo a los parámetros del PUGS del cantón Otavalo vigente, siempre que el cerramiento no interfiera con actividades agrícolas, pecuarias o de conservación, ni con accesos, derechos de vía, áreas de protección ambiental o zonas de riesgo.

Art.48.- Especificaciones Técnicas de Cerramientos

- a) **Suelo Urbano.-** En suelo urbano, los predios deberán ser cerrados mediante muros de mampostería contruidos con materiales sólidos como ladrillo, bloque u otros técnicamente adecuados. Dichos muros deberán ser enlucidos, revocados y pintados, de manera que su acabado contribuya positivamente a la imagen del ornato de la ciudad. Los cerramientos deberán cumplir condiciones técnicas de seguridad estructural y estabilidad, y no podrán generar afectaciones al espacio público ni a predios colindantes; y,
- b) **Suelo Rural.-** En suelo rural, los cerramientos deberán realizarse con materiales compatibles con el entorno natural, tales como cercas vivas, muros de piedra, tapial, estructuras de madera, bambú o alambre. La altura de estos cerramientos deberá oscilar entre un mínimo de 1,20 metros y un máximo de 2,20 metros, procurando en todo momento una integración armónica con el paisaje, sin alterar negativamente la configuración visual o ambiental del entorno rural, como se indica en el PUGS.

Art.49.- Mantenimiento del predio.- Se entenderá por mantenimiento, a todas aquellas labores periódicas de limpieza, desbroce o corte de maleza, así como el retiro de escombros y demás residuos acumulados, con el fin de conservar el terreno en



condiciones óptimas de higiene, seguridad y presentación, evitando así la generación de focos infecciosos, la proliferación de vectores y el deterioro del entorno urbano o rural.

Los propietarios de predios, tanto en suelo urbano, como rural, tienen la obligación de realizar el mantenimiento adecuado de sus cerramientos, garantizando su buen estado de conservación, estabilidad estructural y apariencia acorde a la normativa establecida. Este mantenimiento, incluirá la reparación oportuna de daños, renovación de acabados y control de vegetación que pudiera afectar la integridad del cerramiento.

La Comisaría de Construcciones o el órgano competente, verificará periódicamente el cumplimiento de esta obligación, pudiendo emitir notificaciones y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Art.50.- De las obligaciones. - La obligatoriedad del presente permiso será exigible para los predios ubicados en suelo urbano de la cabecera cantonal y en las cabeceras parroquiales del cantón Otavalo, de igual manera, esta obligación se extenderá a los predios ubicados en suelo rural de acuerdo a la clasificación establecida por el PUGS en los que se evidencie la existencia de asentamientos o de una trama urbana consolidada, en atención al crecimiento poblacional y con el fin de garantizar el adecuado ordenamiento territorial. En estos casos, los propietarios estarán obligados a la construcción de cerramientos conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

1. **Sujetos obligados al cerramiento:** La obligatoriedad del presente permiso será exigible para los predios ubicados en suelo urbano de la cabecera cantonal y en las cabeceras parroquiales del cantón Otavalo, de igual manera, esta obligación se extenderá a la clasificación de suelo rural en los que se evidencie la existencia de asentamientos o de una trama urbana consolidada, en atención al crecimiento poblacional y con el fin de garantizar el adecuado ordenamiento territorial. El cerramiento sólo podrá efectuarse previa obtención del permiso correspondiente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;
2. **Obligación de cerramiento:** Las personas naturales o jurídicas registradas como propietarias en el catastro predial municipal en suelo urbano de la cabecera cantonal, en las cabeceras parroquiales del cantón Otavalo y en sectores rurales en los que se evidencie la existencia de asentamientos o de una trama urbana consolidada, deberán realizar el cerramiento y mantenimiento de sus predios, independientemente de que estos se encuentren edificadas o no; y,
3. **Supervisión y control:** La Comisaría de Construcciones o el órgano que haga sus veces, será responsable de ejecutar labores permanentes de supervisión y control para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente disposición.

Asimismo, se fomentará la participación ciudadana en la detección y reporte de predios que incumplan con el cerramiento y mantenimiento correspondiente, sin



perjuicio del ejercicio de las competencias coercitivas y sancionadoras por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Art.51.- Requisitos para el permiso para cerramiento.- Para la emisión del permiso de cerramiento de predios, las personas naturales o jurídicas deberán presentar los siguientes documentos ante la Dirección de Desarrollo Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, en formato digital:

1. Solicitud dirigida al Subdirector/a de Ordenamiento Territorial, conforme al formulario establecido por la administración municipal;
2. Documento de identidad del solicitante. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal. Si el trámite es realizado por un tercero, se deberá presentar autorización expresa del propietario y su documento de identidad.
3. Escritura pública del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y/o ficha registral correspondiente.

El Certificado de No Adeudar al Municipio y el Comprobante de Pago del Impuesto Predial del año en curso, serán verificados directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, mediante los sistemas internos correspondientes.

Art.52.- Permiso de derrocamiento.- Cuando se requiera proceder al derrocamiento de una edificación o infraestructura no catalogada como bien patrimonial, el propietario o responsable deberá solicitar a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o a quien ejerza sus funciones, la correspondiente autorización administrativa.

La emisión del permiso estará sujeta a una inspección técnica previa, a fin de verificar el estado del inmueble y las condiciones de seguridad para la ejecución de las obras de demolición.

Art.53.- Requisitos para la expedición del permiso de derrocamiento.- Para la obtención del permiso correspondiente, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos en formato digital:

1. Solicitud dirigida al Subdirector/a de Ordenamiento Territorial, conforme al formulario establecido por la administración municipal;
2. Documento de identidad del solicitante en caso de personas naturales, o nombramiento vigente del representante legal en el caso de personas jurídicas;
3. Escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
4. Certificado de gravámenes actualizado, emitido por la autoridad competente.

Art.54.- Desalojo de escombros.- Para los escombros generados por derrocamientos, trabajos constructivos o labores de limpieza que no puedan ser recolectados por el servicio municipal, la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces deberá coordinar con la Subdirección de Gestión Ambiental o quien haga sus veces, emitiendo un listado de las licencias otorgadas enmarcadas en este tema. Con base en



dicho listado, el usuario gestionará la respectiva autorización para la remoción y disposición de los materiales, conforme al procedimiento establecido en la normativa vigente sobre residuos sólidos, garantizando de esta manera el destino final de los mismos.

Sección 8 Fondos de Garantías

Art.55.- De las Garantías de Construcción. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo requerirá que el solicitante de la *Licencia Urbanística de Edificación* deposite en la Tesorería Municipal un fondo de garantía, cuyo porcentaje será determinado de acuerdo con la siguiente fórmula:

Garantía = Área Total de Construcción x Valor m2 Ajustado x Porcentaje de Garantía de Construcción

	A	B	C
Garantía =	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2) ×	Valor m2 Ajustado ×	PORCENTAJE DE FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN

(A) ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2)		(C) PORCENTAJE DE FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN
DESDE m2	HASTA m2	
1,00	240,00	2%
241,00	600,00	2.5%
601,00	En adelante	3%

(B) Cómo calcular el “Valor m2 Ajustado”

Valor m2 ajustado = Promedio Nacional del Precio de construcción del INEC ÷ 2.8

El valor establecido por el INEC se actualizará conforme el Gobierno Nacional emita el Boletín de Estadísticas de Edificaciones “ESED” y la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, lo reflejarán en la generación de los títulos de crédito correspondientes.

Este fondo tendrá como finalidad asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente ordenanza. La garantía tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha indicada en la *Licencia de Edificación*.



Art.56.- De las garantías para la habilitación del suelo.- Para la obtención de la licencia urbanística de habilitación del suelo, que requiera dotación de obras de infraestructura por parte del urbanizador y con el fin de garantizar que el promotor cumpla con la ejecución del proyecto aprobado, así como con la entrega de las obras de urbanización, en conformidad con los planos y especificaciones técnicas, este deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, una garantía conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza. El monto de dicha garantía será equivalente al cincuenta por ciento (50 %) del valor total de las obras a ejecutarse. Para ello deberá presentar el presupuesto referencial y el cronograma valorado.

La garantía deberá mantenerse vigente hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, y podrá ser ejecutada en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el proyecto aprobado.

Se exceptúan de la obligación de constituir garantía, aquellas solicitudes de subdivisión o reestructuración parcelaria en las que no se prevea la ejecución de obras de urbanización.

Para la devolución de los valores correspondientes, la Dirección de Obras Públicas, a través de las unidades de Fiscalización y la Subdirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana a través de la Comisaría de Construcciones, emitirá los informes técnicos favorables respectivos. Así como con el informe favorable de EMAPAO.

Con base en estos documentos, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, emitirá el informe final que autorice o no la devolución de la garantía, y solicitará a la Subdirección de Tesorería, la ejecución del trámite de devolución de los valores correspondientes al promotor.

Art.57.- Ampliación del plazo para la ejecución de obras.- Si al término del plazo de dos años, contados desde la notificación de inicio de obra, el propietario no ha concluido la construcción por alguna circunstancia, podrá solicitar una única ampliación de plazo. La solicitud deberá ser presentada quince (15) días antes del vencimiento del plazo original y tendrá una duración de un año adicional, manteniéndose la garantía vigente durante dicho período. No se permitirá la solicitud de prórrogas adicionales.

Art.58.- Devolución de garantía por no ejecución de obra .- Cuando el titular de la *Licencia de Edificación*, por causas debidamente justificadas, no hubiere iniciado la ejecución de la obra y declare formalmente su desistimiento de llevarla a cabo, podrá gestionar la devolución de la garantía constituida, siempre que se verifiquen de manera concurrente las siguientes condiciones:

- 1) Que la *Licencia de Edificación* se encuentre legalmente vencida;
- 2) Que se haya cumplido con el procedimiento administrativo previsto para el efecto; y,



- 3) Que no se configure perjuicio al interés público ni incumplimiento de obligaciones de carácter urbanístico derivadas de la normativa vigente.

Art.59.- Formas de garantía.- Se entenderá como formas de garantía las siguientes:

1. **Efectivo:** Se entenderá como efectivo el depósito en dinero físico neto realizado en la Tesorería Municipal, de acuerdo al monto determinado en este mismo cuerpo normativo; y,
2. **Hipoteca:** Esta forma de garantía se aplicará exclusivamente para proyectos de urbanización y consiste en la hipoteca de bienes inmuebles del interesado. Para ello se tendrán las siguientes consideraciones:
 - a) Se aceptarán hipotecas sobre los predios resultantes de procesos de urbanización o subdivisión;
 - b) En el caso de la hipoteca, el avalúo de los bienes ofrecidos como garantía deberá ser igual o superior al monto total establecido en el artículo 56 de la presente ordenanza;
 - c) Los predios hipotecados no podrán ser transferidos a terceros por el promotor o propietario hasta que se haya completado la entrega de todas las obras de infraestructura correspondientes; y,
 - d) Las hipotecas deberán formalizarse mediante copia de escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art.60.- Requisitos para la devolución de fondo de garantía.- Para obtener la devolución del fondo de garantía, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos en formato digital:

1. Solicitud dirigida al Subdirector/a de Ordenamiento Territorial, conforme al formulario establecido por la administración municipal;
2. Nombramiento vigente del representante legal en el caso de personas jurídicas;
3. Comprobante de depósito de garantía;
4. Certificado de vigencia de la garantía otorgado por Tesorería;
5. Certificado Bancario cuenta de ahorros del solicitante; y,
6. Poder Notariado cuando se trate de terceras personas.

Art.61.- Procedimiento para la devolución del fondo de garantía. - El procedimiento para la devolución del fondo de garantía se desarrollará conforme a las siguientes etapas:

1. **Solicitud.-** El propietario o su representante legal deberá presentar una solicitud ante la Comisaría de Construcciones, o la entidad que haga sus veces. La solicitud será acompañada de la documentación pertinente que respalde el cumplimiento de las condiciones del proyecto aprobado;
2. **Inspección.-** La Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, llevará a cabo una inspección en el predio en cuestión, con el fin de



- verificar el cumplimiento de las obras de infraestructura de acuerdo con el proyecto técnico aprobado y la licencia urbanística de edificación;
3. **Informe de cumplimiento.**- Si la inspección determina que las obras de infraestructura se han ejecutado conforme a lo establecido en el proyecto técnico aprobado, la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces emitirá un informe favorable donde se respalde con una memoria fotográfica, parámetros técnicos para la devolución del fondo de garantía. Este informe deberá ser emitido en un plazo no superior a 15 días a partir de la inspección;
 4. **Informe negativo.**- En caso de que el informe sea negativo, es decir, si se verifica que el constructor o urbanizador no ha cumplido con lo dispuesto en los planos y la licencia, se procederá a la ejecución del fondo de garantía para cubrir los incumplimientos;
 5. **Trámite para la devolución.** - En caso de que el informe sea favorable, este será enviado a la Subdirección de Tesorería o quien haga sus veces, solicitando la devolución del fondo de garantía;
 6. **Devolución en caso de hipoteca.**- En los casos en que el fondo de garantía se haya constituido mediante hipoteca, se deberá remitir la solicitud a Procuraduría Síndica Municipal, para proceder con los trámites pertinentes, así como la notificación correspondiente al Registro de la Propiedad; y,
 7. **Devolución del fondo.**- Finalmente, la Subdirección de Tesorería o quien haga sus veces, procederá a devolver el fondo de garantía al propietario o su representante legal, una vez que se haya cumplido con los requisitos establecidos en este procedimiento.

Art.62.- Notificación.- Una vez vencido el plazo de la Licencia Urbanística de Edificación la Subdirección de Tesorería, notificará su vencimiento al casillero electrónico registrado inicialmente del propietario, otorgándole diez (10) días para que realice la actualización o pedido de devolución de la garantía de construcción. En caso de que el administrado modifique su casillero electrónico, tiene la obligación de notificarlo a la institución, caso contrario se tomará como vigente el casillero señalado originalmente.

Art.63.- Prescripción.- En caso de que el administrado no haya solicitado la devolución del valor de la garantía dentro del plazo otorgado en el artículo 62 de esta ordenanza, se entenderá que ha prescrito el derecho a reclamar dicho valor. En consecuencia, el monto de la garantía no solicitada pasará a formar parte de los fondos municipales.

Art.64.- Sanciones. - En caso de que el usuario incumpla o contravenga lo aprobado en los planos, se perderá el fondo de garantía, previo informe y petición de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. Adicionalmente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, se reserva el derecho de iniciar las acciones legales y administrativas pertinentes, conforme a lo dispuesto por la normativa local y la legislación aplicable.



Sección 9

De los profesionales responsables en las licencias urbanísticas

Art.65.- Planificación y construcción de obras licenciadas. - Toda obra pública o privada que requiera de proyecto técnico, de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT, en las áreas de diseño, construcción y afines, según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección.

Art.66.- Registro de profesionales.- Para su aplicación se emitirá el carnet de inscripción municipal del profesional de acuerdo a los siguientes requisitos:

- Solicitud en formulario normalizado, dirigida al Subdirector de Ordenamiento Territorial o a quien haga sus veces;
- Certificado de no adeudar al municipio;
- Registro del título profesional en el SENESCYT;
- Foto carnet; y,
- Carnet anterior en caso de actualización.

Una vez receptado los requisitos en ventanillas de Atención Ciudadana, el técnico designado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial, elaborará el informe de aprobación o devolución de acuerdo a la normativa, aprobando o devolviendo el documento para ser enviado por el sistema para el pago.

Art.67.- Ámbito de competencia profesional. - Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener *licencias urbanísticas*, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, así como el registro del título en SENESCYT, como se indica en la siguiente tabla:

Ámbito de competencia profesional

Requerimiento Técnico	Profesional responsable
Diseño Arquitectónico	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil
Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico o Ingeniero Industrial
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electromecánico
Diseño Hidráulico/Hidrosanitario	Ingeniero Civil, Ingeniero Civil con mención en hidráulica, hidrosanitario
Diseño Infraestructura Urbana	Arquitecto o Ingeniero: Civil, Eléctrico, Electromecánico
Diseño Proyectos de Rehabilitación y Restauración Patrimonial	Arquitecto, Ingeniero Civil o Arquitecto con mención en Rehabilitación y Restauración Patrimonial
Subdivisiones Urbanizaciones Mayores	Arquitecto Ingeniero Civil (Hasta 4 lotes)



Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico, Ingeniero Industrial
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Sistemas, en seguridad industrial.
Dirección y/o Fiscalización de construcciones u obras	Ingeniero Civil, Arquitecto
Levantamientos planimétricos y/o topográficos	Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo, Ingeniero Geoespacial, Ingeniero Geomensor, Ingeniero en Avalúos y Catastros, Topógrafos.
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental, en Recursos Naturales Renovables o afines.

En los planos de construcciones menores de 501,00 m² y 3 pisos, los estudios eléctricos e hidrosanitarios podrán ser presentados únicamente por un arquitecto. (Licencia Urbanística de Edificación).

Art.68.- Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.- Todo profesional que intervenga en actividades de diseño, planificación, construcción o fiscalización de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, estará obligado a cumplir con las normas técnicas y disposiciones administrativas emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, así como con las regulaciones expedidas por los organismos nacionales competentes.

Art.69.- Dirección técnica.- Toda obra catalogada como *edificación mayor* (superior a los 500m²) deberá contar, desde el inicio de su ejecución, con un Director Técnico de Obra, quien deberá ser un profesional acreditado en Arquitectura o Ingeniería Civil, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Para el efecto, al momento de notificar el inicio de la construcción ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, deberá presentarse el contrato o acuerdo suscrito entre el propietario del predio y el profesional responsable, el cual deberá constar por escrito. La omisión de este requisito dará lugar a la caducidad automática de la licencia urbanística otorgada, sin perjuicio de las acciones administrativas o legales a las que haya lugar.

Art.70.- Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.- El propietario del predio, al iniciar la ejecución de la obra, deberá instalar en un lugar visible de la fachada un rótulo informativo de al menos tamaño A0. Este rótulo deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

1. Nombre del proyecto.
2. Número y fecha de emisión de la licencia urbanística de edificación.
3. Nombres completos y números de registro ante la SENESCYT de los siguientes profesionales:
 - a) Responsable del proyecto técnico;
 - b) Director técnico de la obra; y,



c) Fiscalizador, de ser aplicable conforme a la normativa.

El incumplimiento de esta disposición será considerado como infracción leve, sujeta a las sanciones establecidas en el Título Tercero de la presente ordenanza.

Art.71.- Responsabilidad de las obras.- Todo profesional, sea persona natural o jurídica, que participe en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución, dirección, o fiscalización de las obras, así como en el control de los materiales utilizados, será responsable por el cumplimiento de las normas técnicas, reglamentos aplicables y por la calidad constructiva de las edificaciones.

Los profesionales intervinientes deberán mantener un archivo técnico documental que respalde su actuación, el cual incluirá, como mínimo, los planos aprobados, las licencias urbanísticas otorgadas, y demás documentación técnica pertinente, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Cuando el proceso de licenciamiento haya requerido la constitución de garantías, la liberación de las mismas estará condicionada a la presentación de un Informe de terminación de obra, emitido con base en una inspección técnica realizada por la Comisaría de Construcciones. Dicha inspección verificará el cumplimiento integral de las condiciones establecidas en el proyecto técnico aprobado.

Art.72.- Autorización para modificaciones a los proyectos. - Toda modificación a un proyecto técnico, previamente aprobado y licenciado, requerirá autorización expresa del profesional responsable que suscribió dicho proyecto, así como la obtención de la respectiva licencia urbanística modificatoria, emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, de conformidad con la normativa vigente.

No podrán realizarse modificaciones que afecten la forma de ocupación, uso del suelo y el diseño estructural o el proceso constructivo del proyecto, sin la obtención previa de dicha licencia modificatoria. El incumplimiento de esta disposición por parte del profesional será considerado como infracción grave y dará lugar a las sanciones establecidas en la presente ordenanza, cuando supere los parámetros establecidos en el artículo 24 del presente cuerpo normativo.

En caso de que el propietario del predio efectúe modificaciones sin el consentimiento del profesional responsable y sin contar con la licencia modificatoria correspondiente, será sancionado conforme al régimen de infracciones graves, eximiendo al profesional de cualquier responsabilidad administrativa o técnica derivada de tales actuaciones.

Las sanciones contempladas en este artículo no eximen al propietario, al responsable técnico, ni a terceros involucrados, de las obligaciones por daños o perjuicios causados, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales que correspondan según el ordenamiento jurídico nacional o local.



TÍTULO SEGUNDO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I LICENCIAS URBANÍSTICA PARA FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Sección 1 Disposiciones comunes

Art.73.- Habilitación del suelo.- Se entiende por habilitación del suelo al proceso técnico mediante el cual se divide, reorganiza o adecúa un terreno, con el fin de generar espacios planificados y adecuados para el asentamiento humano y el desarrollo de sus actividades. Este proceso comprende fraccionamientos, integraciones, reestructuraciones parcelarias o reajustes de suelo, de los cuales resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, conforme a lo establecido en la normativa urbanística vigente.

Art.74.- Autoridad administrativa otorgante de las licencias urbanísticas de habilitación de suelo.- La Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien ejerza sus funciones, será el órgano competente para otorgar licencias urbanísticas de subdivisión, urbanización, fraccionamiento agrícola, fraccionamiento agrícola por sucesión y reestructuración parcelaria que no requiera de infraestructura.

Tratándose de urbanización y conjunto habitacional, la autoridad competente para emitir la respectiva licencia urbanística mediante resolución administrativa será el Director/a de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.

La emisión de estas licencias se realizará previa revisión del informe técnico favorable del proyecto de habilitación del suelo, elaborado y suscrito por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.

Art.75.- El informe técnico favorable.- El informe técnico favorable es el instrumento mediante el cual se certifica el cumplimiento del proyecto de habilitación del suelo con la normativa urbanística aplicable, tanto a nivel municipal como nacional. Este informe será elaborado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces.

En caso de que, durante la revisión del proyecto, surjan dudas o controversias sobre la aplicación normativa, corresponderá a la Procuraduría Síndica emitir el criterio correspondiente.

El informe técnico favorable tiene un carácter informativo, no constituye autorización para ejecutar intervenciones físicas sobre el terreno. Cualquier obra deberá contar previamente con la respectiva licencia urbanística.



Sección 2 De las áreas de cesión en fraccionamientos

Art.76.- Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo, entendido como fraccionamiento en suelo urbano o rural, deberán observarse las siguientes disposiciones relativas a la cesión obligatoria de áreas para espacios verdes y equipamiento comunal:

1. **En suelo urbano** Las cesiones obligatorias de suelo, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a. Cuando el área útil a fraccionar sea superior a 3000,00 m², la cesión del 15% podrá ser compensada en superficie o en dinero, conforme a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD para fraccionamientos comerciales. En caso de compensación en dinero, el valor se calculará multiplicando dicho porcentaje por el avalúo catastral vigente del metro cuadrado del suelo del sector;
 - b. En las subdivisiones de entre dos y diez predios, cuyo total no supere los 3.000 m², la cesión de área verde no será obligatoria por una sola vez;
 - c. El cómputo total de áreas destinadas a espacios verdes y vías no podrá exceder el 35% del área útil del predio a fraccionar;
 - d. Ninguna zona cedida podrá ser destinada a fines distintos de los previstos ni podrá ser objeto de transferencia, venta o enajenación a terceros particulares;
 - e. Las áreas deberán ser de dominio y uso público, y entregadas por los promotores totalmente equipadas y habilitadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, mediante recepción formal por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, conforme a lo establecido en la normativa nacional y local vigente;
 - f. En caso de que el terreno requiera obras de mitigación, estas deberán incorporarse obligatoriamente dentro del proyecto de urbanización y ejecutarse conforme a la normativa técnica vigente;
 - g. El mantenimiento de las áreas comunales será de responsabilidad exclusiva del promotor hasta su entrega oficial al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo; y,
 - h. La cesión de áreas verdes voluntarias por parte del administrado, no es de carácter obligatorio en casos de fraccionamientos no destinados a fines comerciales, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 literal d de la presente ordenanza.

2. En suelo rural.-

- a. No se permitirá la implantación de urbanizaciones en suelo rural, excepto en suelo rural de expansión urbana, y únicamente cuando así lo determine el PUGS.



En estos casos, la aprobación deberá realizarse exclusivamente mediante un plan parcial, conforme a lo establecido en dicho Plan; y,

- b. En caso de habilitación mediante plan parcial, la ubicación, forma y cálculo de las áreas de cesión se definirán de acuerdo con las disposiciones de lo establecido en dicho plan.

Art.77.- Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo. - Las áreas destinadas a la cesión obligatoria del suelo para espacios verdes y de equipamiento deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Las áreas deberán plantearse de forma tal que su ubicación, forma y dimensiones garanticen un servicio efectivo a la comunidad y permitan su aprovechamiento funcional, conforme a las disposiciones del PUGS. Excepcionalmente, podrán estar adyacentes a zonas de protección de quebradas, sin que estas zonas protegidas sean computables como parte del área de cesión. En estos casos, deberán implementarse medidas de seguridad e integración al entorno urbano o rural inmediato;
- b) Las áreas de cesión deberán contar con frente a una o más vías públicas, ya sean existentes, proyectadas o propuestas dentro del desarrollo, de tal manera que se garantice la accesibilidad universal y el tránsito seguro de peatones y personas con movilidad reducida;
- c) Deberán integrarse adecuadamente al trazado urbano existente o planificado, promoviendo la conexión física, visual y funcional con el entorno, y garantizando su uso, aprovechamiento y libre disfrute por parte de la comunidad en general;
- d) En caso de fraccionamientos colindantes o contiguos, la ubicación de las áreas de cesión deberá procurar su integración con las existentes o proyectadas, de manera que conformen cuerpos continuos o de mayor dimensión, a fin de optimizar su funcionalidad y sostenibilidad;
- e) No se aceptarán como áreas de cesión obligatoria, incluidas las destinadas a áreas verdes, recreativas o de equipamiento comunal o aquellas zonas que presenten afectaciones físicas o legales que limiten su uso efectivo. Entre estas se consideran: vías públicas, quebradas, riberas de ríos, taludes, terrenos con pendientes superiores a 30 grados, zonas susceptibles a inundaciones, y aquellas sujetas a restricciones normativas, como servidumbres de paso de líneas de alta tensión, acueductos o canales de riego, conforme a lo establecido en la normativa nacional y local vigente; y,
- f) Las áreas cedidas deberán tener dimensiones mínimas adecuadas que garanticen su uso funcional para recreación activa o pasiva, y estar localizadas de forma tal que permitan acceso libre, directo y seguro a pie desde todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

Se recomienda que los terrenos destinados a áreas verdes mantengan una proporción mínima de 1:5 (frente:fondo), a fin de facilitar su integración al espacio urbano y su uso eficiente por parte de la comunidad.



Art.78.- Procedimientos de pago en dinero por concepto de áreas verdes.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el artículo 89 del Anexo PUGS 01, en los casos en que sea exigible el aporte de áreas verdes y este se compense mediante pago en dinero, el propietario del predio objeto de fraccionamiento deberá cancelar el valor correspondiente al 15% del área útil del terreno urbano y rural, calculado conforme al avalúo catastral vigente, siguiendo el procedimiento que se detalla a continuación:

1. Determinación del avalúo: La Subdirección de Ordenamiento Territorial o la dependencia que haga sus veces, solicitará a la Gestión de Avalúos y Catastros el valor por metro cuadrado del predio correspondiente;
2. Emisión del avalúo: La Gestión de Avalúos y Catastros, emitirá el informe técnico con el valor catastral por metro cuadrado aplicable al predio a fraccionar;
3. Determinación del monto a cancelar: Con base en dicho avalúo, la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, calculará el monto correspondiente al 15% del área útil del predio y emitirá la correspondiente Orden de Emisión;
4. Generación del título de crédito: La Subdirección de Ejecución Financiera o quien haga sus veces, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, generará el título de crédito respectivo, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 150 del Código Orgánico Tributario;
5. Cobro del valor: La Subdirección de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, ejecutará las gestiones de cobro respectivas, que podrán realizarse mediante pago en efectivo, tarjeta de crédito, o convenio de pago debidamente aprobado. En caso de incumplimiento del convenio de pago, se procederá a la ejecución coactiva conforme a la normativa vigente;
6. Medios de recaudación: El pago deberá efectuarse a través de las ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, instituciones financieras autorizadas o medios electrónicos habilitados por la entidad; y,
7. Verificación del pago y continuación del trámite: Una vez verificado el pago total del valor correspondiente, se continuará con la tramitación administrativa del fraccionamiento del suelo.

Art.79.- Procedimientos de entrega de terrenos por concepto de áreas verdes. - Según lo dispone el Art. 424 del COOTAD y Art. 89 del Anexo PUGS 01, donde sea exigible el aporte del área verde, el propietario del predio a ser fraccionado, deberá cancelar el valor correspondiente al 15% del área útil del terreno según el siguiente procedimiento:

1. El propietario del predio a fraccionar, transferirá el dominio con título de propiedad e inscrito en el Registro de Propiedad a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, luego de haber aprobado el proyecto de fraccionamiento definitivo y catastrado de acuerdo a lo establecido en el Art. 479 del COOTAD;



2. Los predios producto del área verde, pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público, destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; y,
3. Una vez entregado el título de propiedad del área verde a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, se procederá a despachar el trámite.

Art.80.- Excepciones en compensación de áreas verdes. - Se exceptúan del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamiento comunitario, en los siguientes casos, conforme a lo establecido en la normativa nacional y local aplicable:

- a. **Fraccionamientos en suelo rural con destino agropecuario:** No será exigible la cesión obligatoria en procesos de fraccionamiento ubicados en suelo rural, cuando el uso previsto sea estrictamente agropecuario.
- b. **Subdivisiones en suelo urbano familiares:** Se exceptúan de la obligación de cesión las subdivisiones de predios urbanos destinadas a fines hereditarios, por una sola vez. Cuando el área resultante supere los 3.000 m², las y los beneficiarios deberán constituir un Patrimonio Familiar conforme a lo establecido en el Código Civil, a fin de acceder a esta excepción.
- c. **Fraccionamientos rurales familiares:** En el caso de fraccionamientos de carácter agrícola familiar en suelo rural, no se exigirá reserva de área para cesión obligatoria. Esta situación deberá justificarse mediante los documentos establecidos en la presente ordenanza. En todo caso, deberá garantizarse que los lotes resultantes cuenten con acceso directo a una vía pública.
- d. **Fraccionamientos por partición hereditaria en suelo rural:** Se exceptúan las particiones hereditarias de predios rurales, siempre que no tengan como finalidad la urbanización. Para acceder a esta excepción, deberá presentarse la documentación legal pertinente, incluyendo el trámite de posesión efectiva y demás que acrediten la naturaleza sucesoria del fraccionamiento.
- e. **Subdivisiones en suelo urbano de dos a 10 predios:** Se exceptúan de esta aportación las subdivisiones de predios urbanos, por una sola vez en áreas inferiores a los 3000m².
- f. **Subdivisiones en suelo urbano previamente sujeto a cesión:** En suelo urbano, cuando se trate de la subdivisión de un predio resultante de un fraccionamiento anterior, en el que ya se haya cumplido con la obligación de cesión, no se requerirá una nueva contribución de área, siempre que se demuestre tal cumplimiento mediante acto administrativo o legislativo emitido por la Municipalidad, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- g. **Fraccionamientos originados por actos de autoridad pública:** No se considerará fraccionamiento a los actos administrativos que deriven en la subdivisión de predios por causa de utilidad pública, como expropiaciones, proyectos de ampliación vial, apertura de vías, o reestructuración parcelaria por necesidad de los instrumentos de planificación pública. La sola delimitación o



definición de ejes viales, no constituye fraccionamiento a efectos de la exigencia de cesiones.

- h. **Compensación por contribución previa:** Las personas naturales o jurídicas que soliciten exoneración de cesión obligatoria deberán acreditar, mediante acto administrativo o legislativo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo e inscrito en el Registro de la Propiedad, que el predio a habilitar proviene de un fraccionamiento anterior en el que ya se efectuó la contribución correspondiente para áreas verdes o equipamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD, aplicable especialmente a predios de menos de tres mil metros cuadrados de área útil.

Art.81.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - Este fondo se constituirá con los recursos provenientes de las contribuciones obligatorias en dinero por concepto de cesión compensatoria, los valores recaudados por el cobro de áreas verdes cuando no sea posible la cesión en superficie, los ingresos generados por la concesión onerosa de derechos urbanísticos, cambios de uso de suelo u otras herramientas de gestión de suelo, así como también otros recursos que, conforme a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD, serán asignados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Los recursos de este fondo serán destinados exclusivamente a la adquisición de predios para áreas verdes y espacios públicos, a la implementación de equipamiento comunitario de uso público y a la ejecución de obras de mejoramiento urbano y rural, siempre que guarden relación con la calidad del hábitat, el espacio público y la accesibilidad universal. El uso de estos recursos se regirá por los principios de equidad territorial, transparencia y rendición de cuentas, y se ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el PUGS del cantón Otavalo.

Sección 3

Licencia de fraccionamiento agrícola del suelo

Parágrafo1

Alcance y tipos de fraccionamientos agrícolas

Art.82.- Objeto y alcance de la Licencia de fraccionamiento agrícola del suelo. - A través de la Licencia de Fraccionamiento Agrícola, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, autoriza al administrado el fraccionamiento requerido y el inicio de la ejecución de obras *de hasta de 10 predios*, y de acuerdo a lo especificado en el correspondiente informe técnico legal aprobado.



Art.83.- Tipos de proyectos de fraccionamiento agrícola. - Los proyectos de fraccionamiento agrícola son aquellos que tienen por objeto dividir y habilitar nuevos lotes rurales conforme a la clasificación del suelo establecida en el PUGS, o dentro de las áreas de expansión urbana cuando estas existan.

No se considerarán como fraccionamiento agrícola, a efectos de esta ordenanza, los siguientes casos:

- a. El fraccionamiento realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, respecto de bienes de dominio público;
- b. El fraccionamiento derivado de la expropiación parcial de un lote efectuada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo sobre los lotes resultantes se regirán por lo dispuesto en esta ordenanza y en el PUGS; y,
- c. El fraccionamiento producto de una proyección o ampliación vial, conforme a las condiciones previstas por la ley, no estará sujeto a la contribución de áreas verdes. No obstante, cualquier habilitación posterior del suelo deberá observar lo establecido en la presente ordenanza y el PUGS.

En los casos en que una vía o la implantación de un equipamiento genere, por efecto de una expropiación, la subdivisión del predio original, la Subdirección de Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros asignará nuevas claves catastrales a los lotes resultantes sin requerir autorización previa de habilitación del suelo.

Parágrafo 2

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la Licencia de fraccionamiento agrícola

Art.84.- Procedimientos generales. - La solicitud de Licencia de fraccionamiento agrícola que no requiera la realización de obras, se tramitará mediante proceso simplificado.

Los fraccionamientos agrícolas que requieran obras se tramitarán a partir de:

- a) Revisión por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, de las normas administrativas y reglas técnicas aplicadas del proyecto técnico de subdivisión presentado;
- b) Emisión del informe técnico legal favorable por parte de las áreas involucradas;
- c) Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autoricen obras; y,
- d) Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico legal favorable para su aprobación.



El fraccionamiento agrícola es diferente del fraccionamiento familiar y se podrá realizar hasta un máximo de 10 predios, cualquier proyecto que contemple un número mayor deberá obtener el permiso de la autoridad agraria nacional y del concejo municipal, de acuerdo al artículo 113 de la Ley de Tierras y Territorios Ancestrales y cuando no se destine a algún tipo de urbanización nueva.

Art.85.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la Licencia de fraccionamiento agrícola. - Para la emisión de la Licencia de fraccionamiento agrícola, los interesados deberán presentar la siguiente documentación en formato digital, necesaria para la obtención del informe técnico favorable del proyecto:

1. Solicitud formal dirigida a la Subdirector(a) de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, mediante formulario normalizado, suscrita por el o los propietarios del predio;
2. Documento de identidad de las personas naturales. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal;
3. Escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS);
5. Certificado de gravámenes actualizado, con determinación de cabidas, superficies y linderos;
6. Actualización de la cabida del predio;
7. Memoria fotográfica del predio y del proyecto propuesto; y,
8. Archivo digital del proyecto técnico de fraccionamiento.

Art.86.- En caso de copropiedad.- Será obligatoria la comparecencia de todos los copropietarios, o en su defecto, la presentación de:

1. Un acta notariada que exprese su consentimiento unánime; o,
2. Un poder general o especial debidamente otorgado, según corresponda.

Art.87.- Consideraciones técnicas adicionales. - En los procesos de habilitación del suelo, se podrán observar los siguientes criterios técnicos adicionales, que permitan una aplicación flexible pero coherente de la normativa urbanística:

1. Cuando la geometría del predio impida cumplir con la proporción 1:4, la tolerancia será del 10% establecidos en los polígonos del PUGS, podrá exceptuarse su aplicación en un solo lote. Para ello la Subdirección de Ordenamiento Territorial emitirá un informe técnico motivado justificando la excepción;
2. No se permitirá la subdivisión de edificaciones existentes, salvo que su estructura sea independiente y cumpla con los requisitos mínimos de tamaño y frente establecidos para el sector. Caso contrario, deberá procederse a su individualización mediante el régimen de propiedad horizontal;
3. La existencia de acequias, cuerpos de agua u otras afectaciones naturales no se considerará causal automática de subdivisión del predio. Se deberá respetar la unidad mínima de fraccionamiento determinada en el PUGS; y,



4. Para todas las licencias de habilitación de suelo, el lote mínimo se calculará únicamente sobre el área útil del predio, considerando eventuales afectaciones futuras.

Art.88.- Para la emisión de la Licencia de fraccionamiento agrícola. - La autorización estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Informe técnico favorable emitido por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, o por las personas naturales o jurídicas delegadas para tal fin;
2. Presentación de la garantía de cumplimiento, en caso de que requieran obras de infraestructura vinculadas a la subdivisión. La pertinencia de esta garantía será determinada por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o su equivalente; y,
3. Comprobante de pago de la tasa administrativa correspondiente.

Parágrafo 3

Del proyecto técnico para los fraccionamientos agrícolas

Art.89.- Del proyecto técnico para los fraccionamientos agrícolas. - Para la tramitación de la Licencia de fraccionamiento agrícola, será obligatoria la presentación del proyecto técnico, debidamente suscrito por el propietario del predio y por los profesionales técnicos competentes.

El proyecto técnico de fraccionamiento agrícola deberá contener al menos lo siguiente:

- a) Levantamiento planimétrico y/o topográfico: deberá reflejar los accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, lagunas, ríos, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección del predio global;
- b) Propuesta de fraccionamiento: planimetría que deberá ajustarse a la información contenida en la copia de la escritura, incluyendo firmas digitales del profesional responsable;
- c) Cuadro de linderación y áreas del predio general original según escrituras y de los lotes resultantes; y,
- d) Firma del propietario y del profesional responsable, incluyendo las firmas digitales respectivas.

En caso de que el planteamiento de fraccionamiento requiera de dotación de vías e infraestructura básica se presentará cronograma valorado de obras mismas que serán de responsabilidad del propietario. Este se exceptúa si las vías forman parte de la planificación vial cantonal.

Toda la información deberá presentarse georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zonas 17S o 18S, según corresponda, y acompañada de un archivo digital en formato .shp, .dxf o .dwg.



Sección 4

Licencia de fraccionamiento agrícola familiar

Parágrafo 1

Alcance de los fraccionamientos agrícolas familiares

Art.90.- Objeto y alcance de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar.- A través de la Licencia de Fraccionamiento Agrícola Familiar, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, autoriza al administrado el fraccionamiento requerido y el inicio de la ejecución de obras *de hasta de diez (10) predios* cuando el fin del fraccionamiento es no comercial y familiar de acuerdo al tratamiento *Runa ayllullakta wawakunapa ñawpan allpa paktachiy - Preservación de territorios indígenas a las futuras generaciones*, establecido en el artículo 51 del PUGS, y de acuerdo a lo especificado en el correspondiente informe técnico aprobado.

Art.91.- Tipos de proyectos de fraccionamiento agrícola familiar. - Es el tipo de habilitación de suelo que respeta la forma de propiedad, vivencia, costumbre y forma de reproducción de la propiedad comunitaria para la sucesión de acuerdo al *Tratamiento de Preservación de territorios comunitarios a las futuras generaciones en el PUGS*; y, que no tiene efectos de comercialización, ni lucro; el mismo que, considera las siguientes reglas específicas a cumplir:

1. Se debe respetar obligatoriamente con el lote mínimo diferenciado del PUGS que consta en cada POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL como: *Lote mínimo fraccionamiento agrícola familiar*;
2. El número de predios resultantes será equivalente al número de hijos de una familia (perteneciente a una comunidad), sin que, en ningún caso, el fraccionamiento determine lotes menores a los establecidos en cada polígono de intervención territorial como: *Lote mínimo fraccionamiento agrícola familiar*;
3. Cada hijo tendrá derecho únicamente a un predio por lote resultante. En situaciones donde el número mínimo de lotes sea menor que la cantidad de hijos, será obligatorio cumplir con el *Lote mínimo de fraccionamiento agrícola familiar*. En este escenario, puede haber varios hijos beneficiarios por cada lote, y tendrán la opción de establecer la propiedad horizontal sobre estos terrenos para diferenciar sus construcciones;
4. Los lotes resultantes deberán transferirse solamente a los hijos determinados en la solicitud y planos en calidad de donación o posesión efectiva. No se puede cambiar de beneficiario o realizar acto diferente de transferencia de dominio a una persona diferente a los que constan en los planos;
5. Se deberá presentar un certificado de conformidad del fraccionamiento emitido por el cabildo respectivo, o en su defecto una declaración juramentada, a la que se adjuntarán las partidas de nacimiento de los beneficiarios y, en caso de menores de edad, el documento notariado de patrimonio familiar.



6. Los administrados que accedan a este beneficio deberán aceptar voluntariamente una moratoria de enajenación de cinco (5) años sobre los lotes resultantes del fraccionamiento agrícola familiar.

De manera excepcional, en casos de fuerza mayor debidamente justificados, la persona beneficiaria podrá solicitar el levantamiento anticipado de la moratoria de enajenación del predio resultante del fraccionamiento agrícola familiar.

La solicitud se presentará ante la Subdirección de Ordenamiento Territorial, acompañada de la documentación que acredite la causal de fuerza mayor, tales como sentencias judiciales u otros instrumentos válidos conforme a derecho. Será resuelta por el Concejo Municipal mediante resolución motivada, previo informe técnico y jurídico de la Comisión de Ordenación y Planificación Territorial.

Se entenderá como beneficiario únicamente a la persona que conste expresamente en los planos aprobados del fraccionamiento y se podrán realizar traspasos de dominio a favor de personas hasta dentro del segundo grado de consanguinidad. La moratoria de venta deberá constar como una limitación expresa en el Registro de la Propiedad.

Parágrafo 2

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar

Art.92.- Procedimientos generales. - La solicitud de Licencia de fraccionamiento agrícola familiar que no requiera la realización de obras, se tramitará mediante proceso simplificado.

Los fraccionamientos agrícolas que requieran obras se tramitarán a partir de:

1. Revisión por parte de la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces, de las normas administrativas y reglas técnicas aplicadas del proyecto técnico de subdivisión presentado;
2. Emisión del informe técnico favorable por parte de las áreas involucradas;
3. Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que intervengan obras; y,
4. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico legal favorable para su aprobación.

El fraccionamiento agrícola familiar se podrá realizar hasta un máximo de 10 predios, cualquier proyecto que contemple un número mayor alternatively podrá realizarlo a



través del procedimiento para la declaración de propiedad horizontal y deberá obtener el permiso de la autoridad agraria nacional y del concejo municipal de acuerdo al artículo 113 de la Ley de Tierras y Territorios Ancestrales y cuando no se destine a algún tipo de urbanización nueva.

Art.93.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar.- Para la emisión de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar, los interesados deberán presentar la siguiente documentación en formato digital, necesaria para la obtención del informe técnico favorable del proyecto:

1. Solicitud formal dirigida al Subdirector(a) de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces, mediante formulario normalizado, suscrita por el o los propietarios del predio;
2. Documento de identidad de las personas naturales. En caso de personas jurídicas, se deberá adjuntar el nombramiento vigente del representante legal;
3. Escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS);
5. Certificado de gravámenes actualizado, con determinación de cabidas, superficies y linderos;
6. Actualización de la cabida del predio;
7. Memoria fotográfica del predio y del proyecto propuesto;
8. Archivo digital del proyecto técnico de fraccionamiento;
9. Partida de nacimiento de cada hijo o hija beneficiario/a del fraccionamiento familiar. El número de lotes deberá corresponder a la cantidad de hijos a los que se asignará un predio;
10. En caso de que el propietario del predio resida en otra ciudad o país, deberá presentar poder notariado vigente que autorice a un tercero a representarlo en el trámite;
11. Documento emitido por la dirigencia del cabildo o autoridad comunitaria correspondiente, que acredite la pertenencia de los beneficiarios al territorio comunitario o declaración juramentada de acuerdo a lo establecido en el artículo 91 de la presente ordenanza; y,
12. Moratoria de venta firmada por los administrados beneficiarios.

En el plano se deberá hacer constar el número de lote y el nombre del hijo al que le corresponde el predio.

Art.94.- Requisitos complementarios. - Para obtener la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar, en caso de copropiedad, será obligatoria la comparecencia de todos los copropietarios, o en su defecto, la presentación de:

- a) Un acta notariada que exprese su consentimiento unánime; o,
- b) Un poder general o especial debidamente otorgado, según corresponda.



Art.95.- Consideraciones técnicas adicionales.- En los procesos de habilitación del suelo, se deberán observar los siguientes criterios técnicos adicionales:

1. Cuando la geometría del predio impida cumplir con la proporción 1:4, la tolerancia será del 10% establecidos en los polígonos del PUGS, podrá exceptuarse su aplicación en un solo lote. Para ello la Subdirección de Ordenamiento Territorial emitirá un informe técnico motivado justificando la excepción;
2. No se permitirá la subdivisión de edificaciones existentes, salvo que su estructura sea independiente y cumpla con los requisitos mínimos de tamaño y frente establecidos para el sector. En caso contrario, deberá procederse a su individualización mediante el régimen de propiedad horizontal;
3. La existencia de acequias, cuerpos de agua u otras afectaciones naturales no se considerará causal automática de subdivisión del predio;
4. Se deberá respetar la unidad mínima de fraccionamiento determinada en el PUGS;
5. En caso de que el predio sea atravesado por una línea de alta tensión, deberá adjuntarse el informe de franja de protección emitido por EMELNORTE o la entidad competente; y,
6. Para todas las licencias de habilitación de suelo, el lote mínimo se calculará únicamente sobre el área útil del predio, considerando eventuales afectaciones futuras.

Art.96.- Para la emisión de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar.-

La autorización para el fraccionamiento familiar agrícola estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Informe técnico favorable emitido por la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces;
2. Presentación de la garantía de cumplimiento, en caso de que se autoricen obras de infraestructura vinculadas a la subdivisión. La pertinencia de esta garantía será determinada por la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o su equivalente; y,
3. Comprobante de pago de la tasa administrativa correspondiente.

Parágrafo 3

Del proyecto técnico para los fraccionamientos agrícolas familiares

Art.97.- Del proyecto técnico para los fraccionamientos agrícolas familiares.- Para la tramitación de la Licencia de fraccionamiento agrícola familiar, será obligatoria la presentación del proyecto técnico, debidamente suscrito por el propietario del predio y por los profesionales técnicos competentes.

El proyecto técnico de fraccionamiento agrícola familiar deberá contener al menos lo siguiente:



1. El levantamiento planimétrico y/o topográfico: deberá reflejar los accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, lagunas, ríos, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección del predio global;
2. Propuesta de fraccionamiento: Planimetría ajustada a la información contenida en la escritura, con las firmas digitales del profesional responsable, que deberá identificar el número de lote y el nombre del hijo beneficiario correspondiente a cada predio resultante;
3. Cuadro de linderación y áreas del predio general original según escrituras y de los lotes resultantes;
4. Firma del propietario y del profesional responsable, incluyendo las firmas digitales respectivas;
5. Cada lote deberá respetar la unidad mínima de fraccionamiento establecida en el PUGS para el fraccionamiento agrícola familiar; y,
6. No se permitirá la asignación de más de un lote por hijo o heredero.

En caso de que el planteamiento de fraccionamiento requiera de dotación de vías e infraestructura básica, se presentará cronograma valorado de obras mismas que serán de responsabilidad del propietario. Este se exceptúa si las vías forman parte de la planificación vial cantonal.

Toda la información deberá presentarse georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zonas 17S o 18S, según corresponda, y acompañada de un archivo digital en formato .shp, .dxf o .dwg.

Sección 5 Licencia Urbanística de Subdivisión

Art.98.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de subdivisión. - A través de esta licencia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, autoriza al administrado a realizar el fraccionamiento de dos a diez predios en suelo urbano, incluyendo los correspondientes lotes destinados a áreas verdes, comunales, vías y demás infraestructura requerida. Asimismo, se autoriza el inicio de la ejecución de obras, cuando corresponda, conforme al informe aprobatorio que verifique el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas aplicables.

Parágrafo 1

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de subdivisiones

Art.99.- Procedimientos generales. - La solicitud de licencia urbanística para subdivisiones que contemplen la ejecución de obras se tramitará conforme al siguiente procedimiento general:



1. Revisión del proyecto técnico de subdivisión por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, verificando el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas aplicables;
2. Emisión del informe técnico favorable por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial;
3. Presentación de la garantía de cumplimiento, en caso de autorizarse obras asociadas al fraccionamiento; y,
4. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando el fraccionamiento involucre bienes municipales, el informe técnico favorable será elaborado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o su equivalente, y la Procuraduría Síndica donde deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

Art.100.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la licencia de subdivisiones. - Para obtener la licencia urbanística de subdivisión, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud del o los propietarios, mediante formulario normalizado, dirigida al/la Director(a) de Desarrollo Territorial;
2. Documento de identidad de las personas naturales o, en el caso de personas jurídicas, copia del nombramiento vigente de su representante legal;
3. Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Certificado de gravámenes actualizado, con la determinación de cabidas, superficie y linderos;
5. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
6. Memoria descriptiva del proyecto y registro fotográfico;
7. Archivo digital del proyecto técnico de urbanización menor, georreferenciado; y,
8. Actualización de cabida del predio.

En caso de existir edificaciones, el administrado deberá presentar los planos arquitectónicos de regularización aprobados conforme a la normativa local vigente; de no contar con dichos planos, deberá iniciar el proceso de regularización de las construcciones.

Art.101.- Requisitos complementarios. - En caso de copropiedad, se requerirá la comparecencia de todos los propietarios o el acta notariada de su consentimiento unánime; o en su defecto, un poder general o especial según el caso.

En subdivisiones de dos a diez predios que superen los 3000m², se acogerán a los procedimientos de este cuerpo normativo y el COOTAD para la correspondiente aportación de área verde.

Art.102.- Para la emisión de la licencia de urbanística de subdivisiones. - La autorización para la subdivisión de predios estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:



1. Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la subdivisión;
2. Informe aprobatorio del proyecto técnico emitido por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces;
3. Comprobante de pago de tasa administrativa; y,
4. De ser el caso, comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, o de predios como garantía debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en el caso que aplique.

Parágrafo 3

Del proyecto técnico de subdivisiones

Art.103.- Proyecto técnico de subdivisiones.- Para la tramitación de la licencia de fraccionamiento, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el o los propietarios del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de subdivisiones contendrá:

1. Levantamiento planimétrico y/o topográfico: deberá reflejar los accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, lagunas, ríos, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección del predio global;
2. Propuesta de fraccionamiento: incluirá el gráfico del predio según escrituras, gráfico del predio según levantamiento, propuesta de adosamientos y retiros, en función del PUGS, propuesta del lote de área verde no superior a diez lotes, o declaración de compensación en caso de proceder, diseño de vías e infraestructura y cronograma valorado de obras de ser el caso. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula);
3. Cuadro de áreas y linderos del predio general y de los predios resultantes del fraccionamiento;
4. Propuesta del lote destinado a área verde, en caso de ser requerido;
5. Diseño de vías e infraestructura, en caso de ser requerido;
6. Cronograma valorado de obras, si las hubiere; y,
7. Firma del propietario (con nombre y número de cédula) y del profesional responsable (nombre, número de cédula), incluyendo las firmas digitales respectivas.

En caso de que el predio se encuentre en una zona de riesgos identificados deberá existir un informe técnico de viabilidad por parte de la Subdirección de Gestión de Riesgos.

Toda la información deberá presentarse georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zonas 17S o 18S, según corresponda, y acompañada de un archivo digital en formato .shp, .dxf o .dwg.



Sección 6 Licencia urbanística de regularización de tierras

Parágrafo 1

Alcance y tipos de regularización terrenos

Art.104.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de regularización de terrenos.- La *Licencia urbanística de regularización de tierras*, es el acto administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, autoriza la regularización de fraccionamientos existentes en suelo urbano y rural, que cuenten con títulos de propiedad en cuerpo cierto.

Esta licencia se emite conforme a lo dispuesto en la *Disposición General Cuarta* de la *Ordenanza Reformativa para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Reparación y Actualización del Plan Plurinacional e Intercultural de Uso y Gestión del Suelo Wankurina* del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Parágrafo 2

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de regularización de tierras

Art.105.- Procedimientos generales. - La solicitud de *Licencia urbanística de regularización de tierras*, podrá tramitarse excepcionalmente, y por una sola vez, cuando se verifique mediante imagen satelital con fecha anterior a la promulgación de la ordenanza del PUGS, la existencia de edificaciones o divisiones físicas que determinen la configuración del predio.

En estos casos, se autorizará la división del terreno en unidades prediales menores, previa emisión de un informe técnico favorable por parte de la Unidad de Regularización de Tierras de la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces, y mediante la correspondiente resolución administrativa, garantizando el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Para su validez, se requerirá adicionalmente el pago de la tasa administrativa aplicable.

Podrán acogerse a este procedimiento únicamente aquellos predios que cumplan, de forma comprobable, con las siguientes condiciones:

1. Existencia de al menos una edificación que reúna condiciones básicas de habitabilidad;
2. Presencia de cerramientos consolidados construidos con materiales no perecibles, fijos y no desmontables; o,
3. Existencia de delimitaciones físicas o linderos claramente identificables en el terreno.



Este procedimiento de regularización está dirigido a predios en los que, pese a no haberse tramitado licencias conforme a la normativa vigente, al momento de su ocupación, existan condiciones materiales consolidadas que justifiquen su reconocimiento bajo el principio de formalización progresiva y ordenada del suelo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art.106.- Efectos de la licencia urbanística de regularización de tierras. - La licencia urbanística de regularización de tierras, constituirá el acto administrativo mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, reconoce la configuración física y funcional de los predios que cumplan con los requisitos establecidos en esta ordenanza. Una vez otorgada la licencia, sus efectos serán los siguientes:

1. El predio regularizado será inscrito en el catastro municipal con su nueva configuración física, asignándose la correspondiente clave catastral a cada unidad predial resultante, según los parámetros técnicos aprobados y en concordancia con las normas vigentes;
2. El titular de la licencia podrá ejercer los derechos derivados del reconocimiento formal del predio, incluyendo la posibilidad de tramitar licencias de edificación, subdivisión, servicios básicos, transferencia de dominio y demás actos conforme al régimen urbanístico y PUGS vigente; y,
3. El otorgamiento de esta licencia no convalida la existencia de construcciones ejecutadas en contravención a las normas técnicas, ambientales o patrimoniales. La regularización podrá ser revocada si se demuestra que fue obtenida mediante información falsa, omisión dolosa o incumplimiento de requisitos sustanciales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 105 al 107 del Código Orgánico Administrativo relativos a la extinción de los actos administrativos.

Art.107.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la licencia urbanística de regularización de tierras. - Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de regularización de tierras son:

Para la obtención del informe técnico aprobatorio del proyecto técnico:

1. Solicitud del o los propietarios en formulario normalizado dirigida al Subdirector de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces;
2. Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal debidamente inscrito;
3. Copia simple de la escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Certificado de gravámenes actualizado con determinación de cabidas, superficie y linderos;
5. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
6. Memoria fotográfica del predio que evidencie las edificaciones existentes y/o delimitaciones físicas, anteriores a la aprobación de esta ordenanza;
7. Archivo digital del proyecto técnico de fraccionamiento georreferenciado según el contenido técnico solicitado;



8. Actualización de la cabida del predio; y,
9. Registro Municipal del Profesional Vigente.

En caso de copropiedad:

10. Se requerirá la comparecencia de todos los propietarios o el acta notariada de su consentimiento unánime; o en su defecto, un poder general notariado o especial según corresponda.
11. Solicitud en formulario normalizado suscrita por el o los propietarios, dirigida al Subdirector de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces.
12. Documento de identidad actualizado del o los propietarios, en caso de personas naturales; o, nombramiento vigente debidamente inscrito del representante legal, en caso de personas jurídicas.
13. Copia simple de la escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo.
14. Certificado de gravámenes actualizado con determinación de cabidas, superficie y linderos, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo.
15. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
16. Memoria fotográfica del predio que evidencie las edificaciones existentes y/o delimitaciones físicas, anteriores a la aprobación de esta ordenanza.
17. Archivo digital del proyecto técnico de fraccionamiento georreferenciado en formato compatible con el sistema de información geográfica municipal, que contenga la propuesta de fraccionamiento y los cuadros de áreas correspondientes.
18. Levantamiento planimétrico del predio con la actualización de cabida y linderos, suscrito por un profesional habilitado.

Art.108.- Para la emisión de la licencia urbanística de regularización de tierras.- La autorización para la regularización de tierras estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Informe de revisión favorable del proyecto técnico, emitido por la Unidad de Regulación de Tierras o quien haga sus veces; y,
2. Comprobante de pago de tasa administrativa.

Parágrafo 3

Del proyecto técnico de regularización de tierras

Art.109.- Proyecto técnico de regularización de tierras.- Para la tramitación de la *licencia de regularización de tierras*, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el o los propietarios del predio y los profesionales técnicos habilitados respectivos.

El proyecto técnico de regularización de tierras contendrá:



1. Levantamiento planimétrico y/o topográfico, accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes; se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas con sus respectivos márgenes de protección del predio global. En caso de lotes con topografía pronunciada se requiere desarrollar cortes topográficos transversales y longitudinales determinando la pendiente;
2. Plano según escritura del predio del cuerpo cierto;
3. Plano de propuesta de fraccionamiento que incluirá, cuadro de áreas de los lotes resultantes, propuesta de adosamientos y retiros, diseño de vías e infraestructura. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario y del profesional competente;
4. Accesos mínimos de 2 metros en zonas no consolidadas y de 1 metro en zonas consolidadas para los lotes resultantes en la parte posterior del lote general fraccionado a regularizar, esto solo aplica para regularización de fraccionamientos de hecho; y,
5. Cuadro de áreas y linderos del predio general según escrituras, según levantamiento existente, según propuesta de los predios resultantes a regularizar.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 y 18 sur según corresponda, en un archivo digital en formato .shp .dxf .dwg conforme a las normas técnicas establecidas.



Sección 7

Licencia urbanística de reestructuración de lotes

Parágrafo 1

Alcance y tipos de reestructuración de lotes

Art.110.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de reestructuración de lotes.-

A través de la licencia urbanística de reestructuración de lotes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas respetando el número de lotes originales del fraccionamiento.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
- c) Los lotes resultantes deben cumplir siempre el lote mínimo establecido.

Parágrafo 2

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia urbanística de reestructuración de lotes

Art.111.- Procedimientos generales. - La solicitud de licencia urbanística de reestructuración de lotes que no requieran obras se tramitará mediante régimen simplificado.

La reestructuración de lotes que requieran obras a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico presentado, de la emisión del informe técnico aprobatorio por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y de la presentación de la garantía de fiel cumplimiento en el caso que se autorice obras.

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el informe técnico y legal favorable será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su autorización mediante resolución de concejo.

Art.112.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria. - Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuración parcelaria, a través de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria, son:



a) Para la obtención del informe técnico legal favorable del proyecto técnico:

1. Solicitud de todos los propietarios de los predios a reestructurar en formulario normalizado dirigida al subdirector(a) de Ordenamiento Territorial;
2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) de todos los predios;
3. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
4. Certificado de gravámenes actualizado de todos los predios, con indicación de linderos, cabidas y superficie;
5. Memoria descriptiva del proyecto que contenga el análisis del entorno y el registro fotográfico del mismo;
6. Archivo digital del proyecto técnico georeferenciado de reparcelación con cronograma valorado de obras de ser el caso;
7. Declaración juramentada en la que se indique que no existen conflictos de linderos; y,
8. Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas ante un notario.

Art.113.- Para la emisión de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria.- La autorización para la reestructuración parcelaria estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El informe técnico legal favorable, aprobado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces;
2. Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la reestructuración parcelaria; y,
3. Comprobante de pago de tasa.

Parágrafo 3

Del proyecto técnico para las reestructuraciones parcelarias

Art.114.- Contenido del proyecto técnico para las reestructuraciones parcelarias.

- Para la tramitación de la licencia para las reestructuraciones parcelarias será preciso la presentación del proyecto técnico, el que contendrá el estado actual de los lotes y la propuesta, cumpliendo con los parámetros establecidos en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de reestructuración parcelaria contendrá:

1. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado de los lotes involucrados, accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, y se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las



- dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes;
2. Plano de la propuesta de reestructuración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas y linderos de los lotes existentes y resultantes; el diseño de vías e infraestructura, el cronograma valorado de obras de ser pertinente y la propuesta de áreas verdes en el caso de que el número de lotes resultantes de la reestructuración sea mayor al número de lotes originales. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario y del profesional competente;
 3. Cuadro de linderos del predio general y de los predios reestructurados; y,
 4. Documento de conformidad de cargas y beneficios de todos los propietarios.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema UTM WGS84 zona 17 sur, y en cuatro ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp., dxf.dwg.

Sección 8

Licencia urbanística de integración o Unificación de lotes

Parágrafo 1

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento

Art.115.- Procedimiento general.- La integración de lotes o unificación de lotes, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, se aprobará a través de resolución administrativa expedida por el Concejo Municipal, luego de lo cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes, este acto deberá ser celebrado a través de escritura pública y una vez catastrado se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 483 del COOTAD.

Art.116.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de integración parcelaria o unificación de lotes. - Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuración parcelaria, a través de la licencia urbanística de integración parcelaria, son:

1. Solicitud de todos los propietarios de los predios a integrar en formulario normalizado dirigida al director(a) de Desarrollo Territorial;
2. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
3. Certificado de gravámenes actualizado de todos los predios, con indicación de linderos, cabidas y superficie;



4. Declaración juramentada en la que se indique que no existen conflictos de linderos;
5. Aceptación de la integración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas ante un notario;
6. Plano de la propuesta de integración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas y linderos de los lotes existentes y resultantes; y,
7. Comprobante de pago de tasa.

Art.117.- Contenido del proyecto técnico para la unificación de lotes.- Para la tramitación de la licencia para las integraciones parcelarias será preciso la presentación del proyecto técnico, el que contendrá el estado actual de los lotes y la propuesta cumpliendo con los parámetros establecidos en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, suscrito por el propietario de los predios y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de reestructuración parcelaria contendrá:

1. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado de los lotes involucrados, accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, y se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes;
2. Plano de la propuesta de integración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas y linderos de los lotes existentes y resultantes; el diseño de vías e infraestructura. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario y del profesional competente;
3. Cuadro de linderos del predio general y de los predios integrados; y,
4. Documento de conformidad de cargas y beneficios de todos los propietarios.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema UTM WGS84 zona 17 sur, y en cuatro ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp., dxf.dwg.

Sección 9

Licencia urbanística de urbanización

Parágrafo 1

Alcance y tipos de urbanización

Art.118.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de urbanización.- La licencia urbanística de urbanización, es el acto administrativo mediante el cual el Gobierno



Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo autoriza al administrado a realizar el fraccionamiento de once (11) o más predios en suelo urbano. Esta licencia habilita al promotor para iniciar la ejecución de obras de infraestructura, bajo el compromiso de presentar los informes técnicos correspondientes y de cumplir con el procedimiento para la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.

La transferencia de dominio de dichas áreas a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, se realizará conforme a lo establecido en el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normativa aplicable.

Art.119.- Proyectos de urbanización. - Los proyectos de urbanización son iniciativas de origen municipal o privado que tienen por objeto el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Otavalo, ubicadas exclusivamente en suelo urbano, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el PUGS. En este tipo de subdivisiones, la división del suelo contempla más de diez (10) lotes, además de las áreas destinadas a vías, infraestructura, áreas verdes y comunales.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir obligatoriamente con las disposiciones sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, así como con las normas de edificación establecidas en el PUGS. Asimismo, deberán integrar sus redes internas de infraestructura y vialidad a las redes generales existentes o planificadas, y contar con los certificados de factibilidad para la provisión de servicios básicos de agua potable, electricidad y alcantarillado. Además, deberán presentar las correspondientes propuestas técnicas para la ejecución de las obras de infraestructura y vialidad requeridas.

1. Las urbanizaciones pueden ser:
 - a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con Informe técnico aprobatorio de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo de conformidad con esta ordenanza; o,
 - b) Urbanizaciones de interés social, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas subdivisiones mayores deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal ya diseñado y construido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 7 años. Como garantía de cumplimiento de las



etapas solo en este tipo de Urbanización se permite que los lotes sean gravados con primera hipoteca, a favor de los futuros propietarios, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

2. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, empresas adscritas como EMAPAO, Cuerpo de Bomberos y empresas estatales como EMELNORTE, CNT, una vez que se hayan concluido. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones mayores de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca, o una de las garantías previstas en esta ordenanza. En este último caso, se requerirá de informe técnico favorable de la Subdirección de Ordenamiento Territorial y el informe, de la Procuraduría Municipal, y Concejo Municipal evaluará si le conviene o no aceptar una segunda hipoteca dependiendo el caso;
3. Las urbanizaciones mayores de interés social respetarán los lotes mínimos del PUGS, y se ejecutarán en las siguientes etapas:
 - 3.1 Etapa de implantación, a desarrollarse hasta dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, en áreas autorizadas por la administración municipal;
 - 3.2 Etapa de conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta tres años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, conformación de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado, red de protección contra incendios y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal; y,
 - 3.3 Etapa de consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo o dependencias municipales encargadas o juntas de agua las redes de distribución de agua potable y alcantarillado (EMAPAO), las redes de distribución de energía eléctrica (EMELNORTE) y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



Si fuera necesario tomar en cuenta un lote menor para Urbanizaciones de Interés Social, estas deberán tramitarse mediante Plan Parcial de acuerdo a la normativa nacional vigente para el efecto.

Parágrafo 2

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia de urbanizaciones mayores

Art.120.- Procedimientos generales. - La solicitud de licencia urbanística de urbanizaciones mayores se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes. En primera instancia se aprobará el anteproyecto y luego el proyecto definitivo a través de los correspondientes informes técnico y legal favorables por parte de la mesa institucional, que será conformada por un delegado de la Subdirección de Ordenamiento Territorial y un delegado Procuraduría Síndica. Finalmente, para la aprobación definitiva el Director de Desarrollo Territorial, mediante resolución administrativa autorizará la emisión de la licencia.

Art.121.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de urbanizaciones mayores. - Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de urbanizaciones mayores, son los siguientes:

1. Para anteproyecto de urbanización:

- 1.1. Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director/a de Desarrollo Territorial;
- 1.2. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización notariada del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- 1.3. Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad
- 1.4. Certificado de gravámenes actualizado;
- 1.5. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- 1.6. Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- 1.7. Planos en archivo digital del anteproyecto técnico de urbanizaciones mayores en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario y de los profesionales competentes en cada especialidad.
- 1.8. 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;



- 1.9. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio complementario que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
- 1.10. Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
- a) Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500 que garantice su legibilidad;
 - b) Cronograma general de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
 - c) Presupuesto general del proyecto;
 - d) Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo; y,
 - e) Informe de factibilidad de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica

2. Requisitos complementarios para anteproyecto:

- 2.1 En caso de derechos y acciones presentar Acta notariada del consentimiento unánime de los copropietarios;
- 2.2 En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- 2.3 En caso de partición judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de participación debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de Propiedad; y,
- 2.4 En caso de donación se adjuntará la copia certificada de la Copia de escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

3. Requisitos para proyecto definitivo de urbanización:

- 3.1 Solicitud del o los propietarios y el profesional responsable en formulario normalizado dirigida al Director de Desarrollo Territorial;
- 3.2 Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización notariada del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- 3.3 Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad
- 3.4 Certificado de gravámenes actualizado;
- 3.5 Informe y planos de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo ;
- 3.6 Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como



- cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- 3.7 Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes.
 - 3.8 Archivo digital del proyecto técnico definitivo de urbanización en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula, copia de registro profesional y registro SENECYT) en cada especialidad.
 - 3.9 Estudios y presupuestos de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas y telecomunicaciones, aprobados por las empresas correspondientes;
 - 3.10 Proyecto de ordenanza que contenga: exposición de motivos, considerandos, disposiciones y el articulado correspondiente. (urbanización)
 - 3.11 Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
 - 3.12 Cronograma valorado de obras;

Parágrafo 3

Del proyecto técnico para las urbanizaciones mayores

Art.122.- Del proyecto técnico para las urbanizaciones mayores. - Para la tramitación de la licencia urbanística de urbanización, el administrado deberá presentar el proyecto técnico, debidamente suscrito por el propietario del predio y por los profesionales técnicos competentes. El proceso comprende dos fases: anteproyecto y proyecto definitivo, cada una con requisitos específicos.

1. Para anteproyecto de urbanización se requiere:

- 1.1 Ubicación del proyecto en la trama urbana de la ciudad;
- 1.2 Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84, zona 17 y 18 sur, según corresponda en formato DWG, en el que se indiquen los accidentes geográficos del terreno y marcar las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes para lo cual deberá estar regularizado;
- 1.3 Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo;
- 1.4 Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica;
- 1.5 Propuesta vial de conformidad a la Norma de Dimensiones Viales contenida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- 1.6 Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de suelo;



- 1.7 Propuesta de zonificación, establecidos en el PUGS.
- 1.8 Propuesta y diseño de equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
- 1.9 Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
- 1.10 Cuadro de datos que contenga:
- a) Área total del predio a urbanizarse
 - b) Área útil
 - c) Área de vías y aceras
 - d) Área de afectación
 - e) Área de protección de accidentes geográficos y de protección especial,
 - f) Área comunal: equipamiento y área verde
 - g) Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto
 - h) Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo, áreas y linderos.
 - i) COS y COS Total;
- 1.11 Memoria técnica y gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- 1.12 La propuesta contará con la firma y datos del propietario y del profesional competente.
- 2 Para proyecto definitivo de urbanización:**
- 2.1 Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.
- 2.2 Replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable, debidamente georreferenciado en el sistema WGS 84, zona 17 y 18 sur, en físico y digital en formato .shp.dxf.dwg
- 2.3 Nomenclatura de vías.
- 2.4 Cuando el proyecto se desarrolle cerca o colinde con las riberas, zonas de remanso, y protección de los ríos quebradas, quebradillas y sus lechos: lagunas, lagos, incluso si fueran artificiales, se requiere informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente, sobre obras de regeneración, mejoramiento y mantenimiento de estas áreas, etc.
- 2.5 Certificación de Riesgo, otorgado por la Subdirección de Riesgos.
- 2.6 En caso de que existiera riesgo, el urbanizador deberá presentar los estudios de mitigación respectivos.
- 2.7 Memoria técnica que contendrá:
- a) Área total del terreno a urbanizarse,
 - b) Área total de lotes,
 - c) Área útil,
 - d) Áreas verdes y comunales,
 - e) Densidad de población considerada,
 - f) Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras,



- g) Áreas de franjas de afectación y protección,
- h) Cortes transversales de vías propuestas,
- i) Cortes transversales de quebradas en caso de existir,
- j) Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeración corrida de lotes.
- k) Cuadro de linderos.
- l) Nomenclatura de vías, de acuerdo a la norma local.

Art.123.- Para la Licencia Urbanística de Urbanizaciones. - Requisitos para la emisión de la licencia urbanística de urbanización:

1. Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces en la aprobación del anteproyecto;
2. Informe técnico favorable en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes;
3. Pago de las tazas correspondientes; y,
4. Presentación de garantías 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 con las solemnidades legales, ante la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, la misma que las revisará y de hallar conformidad, enviará a la Dirección Financiera para su custodia.



CAPITULO II DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Sección 1 Disposiciones comunes

Art.124.- Obras sujetas a la licencia urbanística de edificación. - Requieren licencia urbanística de edificación todos los procesos técnicos orientados a la construcción de edificaciones o cualquier otra obra constructiva destinada a albergar personas o actividades permitidas por el PUGS. En particular, se incluyen los siguientes casos:

- a) Obras menores: Comprenden obras de edificación nueva o ampliación de hasta 40,00m², así como modificaciones, reparaciones, demoliciones, obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación que no impliquen modificaciones estructurales. Estas serán tramitadas mediante procedimiento simplificado y sujetas a licencia de obras menores;
- b) Obras menores en bienes patrimoniales: Comprenden obras de edificación nueva o ampliación de hasta 40,00 m², así como modificaciones, reparaciones, demoliciones, obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación que no impliquen modificaciones estructurales en bienes inventariados como patrimoniales de acuerdo al Ministerio de Cultura;
- c) Obras mayores: Incluyen obras nuevas de construcción, reconstrucción o remodelación cuya área de intervención supere los 40,00 m², y que por su complejidad técnica requieran la presentación de un proyecto técnico completo. Comprenden edificaciones nuevas, obras de reconstrucción, sustitución o ampliación de estructuras existentes;
- d) Obras mayores en bienes patrimoniales: Corresponden a intervenciones en predios o edificaciones que, por su valor patrimonial, requieran el desarrollo de proyectos técnicos especializados para obras de restauración, rehabilitación o reconstrucción, conforme a la normativa patrimonial aplicable; o,
- e) Obras de proyectos especiales: Incluyen proyectos urbano arquitectónicos de carácter especial o gubernamental, que por su escala, finalidad o complejidad técnica, demandan un proceso de revisión especializada de los proyectos técnicos.

Art.125.- Actos no sujetos a la licencia urbanística de edificación. - No será exigible la Licencia urbanística de edificación en los siguientes casos:

- a) Intervenciones de entidades municipales: Las intervenciones ejecutadas por dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, empresas públicas municipales o instituciones adscritas al GAD no requerirán licencia urbanística de edificación. Sin embargo, el acto administrativo que autorice o apruebe dichas intervenciones estará sujeto a las mismas reglas técnicas y efectos jurídicos que una licencia urbanística formal;
- b) Obras ya contempladas en otras licencias urbanísticas: Las intervenciones realizadas por administrados que hayan sido autorizadas expresamente



mediante otras licencias urbanísticas otorgadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Otavalo no requerirán una licencia adicional de edificación; o,

- c) Construcciones provisionales vinculadas a una obra en ejecución: No requerirán licencia urbanística las construcciones provisionales y desmontables destinadas a oficinas, bodegas, cerramientos temporales (como mallas o alambre) o instalaciones sanitarias asociadas a una obra en ejecución, siempre que dicha obra cuente con informe técnico aprobatorio. Una vez finalizada la obra principal, el propietario del predio deberá retirar estas construcciones en un plazo máximo de dos (2) meses.

Sin perjuicio de las excepciones señaladas, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir con las reglas técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, la integridad de los bienes y la protección del ambiente. Asimismo, toda intervención deberá contribuir al orden público y a la convivencia ciudadana.

Art.126.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de edificación. - A través de la licencia urbanística de edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Otavalo, autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo con el informe aprobatorio del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

Parágrafo 1

Autoridad otorgante de la licencia urbanística de edificación

Art.127.- Autoridad administrativa otorgante de la licencia urbanística de edificación. - La Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, será la autoridad competente para otorgar las licencias urbanísticas de edificación, tanto en el procedimiento simplificado como en el de revisión previa, aplicable a obras menores, obras mayores y proyectos especiales.

En los casos que requieran revisión previa del proyecto técnico, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o su delegado, deberá emitir el informe técnico aprobatorio correspondiente, el cual constituirá requisito habilitante para la emisión de la licencia urbanística.

Todas las licencias urbanísticas de edificación deberán ser emitidas previa verificación del cumplimiento técnico y normativo, a través de informe favorable de la Subdirección de Ordenamiento Territorial, su delegado o quien haga sus veces.

La Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible, o la unidad técnica competente en gestión patrimonial, será la autoridad encargada de otorgar las licencias urbanísticas de edificación en el caso de bienes inmuebles patrimoniales inscritos en el Inventario del Patrimonio Cultural y registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE).



Art.128.- El informe técnico favorable. - El informe aprobatorio del proyecto técnico elaborado y aprobado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal para intervenciones constructivas mayores.

En intervenciones constructivas de obras menores la licencia urbanística hará constar el registro de las obras autorizadas.

Para los bienes inmuebles inventariados como patrimonio cultural el informe aprobatorio será elaborado y aprobado por la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o la unidad encargada de la gestión patrimonial.

El Informe técnico aprobatorio del proyecto técnico, no autoriza trabajo de intervención física alguna, pero es requisito previo para la emisión de la licencia urbanística respectiva que dictará el Subdirector de Ordenamiento Territorial y en caso de bienes patrimoniales la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o la unidad encargada de la gestión patrimonial previo su informe favorable.

Sección 2 Disposiciones Generales

Art.129.- Disposiciones Arquitectónicas Generales. – Estas normas establecen criterios adicionales para la adecuada habitabilidad de las edificaciones en el cantón:

1. Subdivisión de edificaciones existentes: No se permitirá la subdivisión de edificaciones, salvo que cada unidad estructural sea independiente y cumpla con el tamaño y frente mínimo establecido para el sector. En caso contrario, la individualización deberá realizarse mediante el régimen de propiedad horizontal. No se permitirá la subdivisión de edificaciones existentes, salvo que la estructura sea independiente y cumpla con el tamaño y el frente mínimo establecido para el sector. Caso contrario, la individualización deberá realizarse mediante el régimen de propiedad horizontal;
2. Esquinas de edificaciones: En las intersecciones de vías, las esquinas de las edificaciones deberán incorporar diagonales mínimas de 2,40 metros, o curvas con radios entre 3,00 y 5,00 metros, medidos desde la línea de fábrica;
3. Tratamiento de fachadas en áreas urbanas: En suelo urbano, todos los frentes de edificaciones que colinden con espacios públicos o privados deberán estar enlucidos y pintados, al menos de color blanco. El incumplimiento será sancionado como infracción leve, conforme al régimen sancionatorio aplicable;
4. Pendiente de cubiertas: La pendiente de las cubiertas, incluidas las tapa gradas, no podrá dirigirse hacia predios colindantes, salvo que exista autorización expresa y notariada del propietario colindante;
5. Restricciones interiores: No se permitirá la utilización de espacios designados como bodegas dentro de la vivienda para justificar la creación de dormitorios o estudios que no cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad;



6. Ventanas en paredes colindantes: No se aceptarán aberturas para ventilación o iluminación en paredes medianeras o colindantes con otros predios;
7. Fachadas en sectores con adosamiento: En sectores donde se permita el adosamiento, las nuevas fachadas deberán mantener armonía y continuidad en altura y volados con las edificaciones colindantes, siempre que no se comprometa la seguridad estructural o urbana; y,
8. Adosamiento fuera de los parámetros establecidos: Cuando existan construcciones adosadas fuera de lo previsto en la zonificación, podrá permitirse el adosamiento conforme a los parámetros de altura y Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) establecidos en la zonificación vigente.

Sección 3

Licencia urbanística de edificación de obras menores

Art.130.- De las obras menores. - Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico.

Esta licencia se emitirá por una sola vez y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40,00 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; o,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, 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.

Para su emisión se observará:

1. **Edificación nueva ampliaciones e intervenciones hasta 40,00 m² como máximo y para construcción de cerramiento con la presentación de proyecto técnico:**
 - 1.1 Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
 - 1.2 Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales, 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;



- 1.3 Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- 1.4 Se presentarán planos en digital en formato .dwg con la firma y datos del propietario y de los profesionales competentes de ser el caso.
- 1.5 Para cerramientos definitivos, se presentará proyecto técnico con revisión previa, para la constatación de linderos de acuerdo a la Copia de escritura y cumplimiento de normativa y zonificación; y,
- 1.6 Si las ampliaciones implican reforma estructural se deberán presentar los requisitos estructurales de las obras mayores en lo que fuere pertinente.

2. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada que no requieren proyecto técnico, tales como:

- 2.1 Movimiento de tierras, desbanques, limpieza y habilitación del terreno para *procesos constructivos*, excavaciones menores a tres metros de profundidad;
- 2.2 La construcción y mantenimiento de cerramientos provisionales y aceras; y,
- 2.3 Intervenciones constructivas de reforma, obras de conservación, mantenimiento y remodelación de edificaciones existentes que no impliquen variación de las características arquitectónicas exteriores o estructurales de la edificación, como el caso de: cambio de cubiertas por una superficie de hasta 40,00m² o mantenimiento de cubiertas que no impliquen cambios integrales de la estructura, cielos rasos, puertas y ventanas, enlucidos de paredes, cambio de batería sanitarias, reparación de escaleras, pisos y demás elementos que requieran ser reparados en edificaciones que hayan tenido planos aprobados, siempre que no sean patrimoniales.

3. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado que no requieren proyecto técnico, tales como:

- 3.1 Apertura de zanjas;
- 3.2 Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos;
- 3.3 Ocupación de aceras con materiales de construcción; y,
- 3.4 Construcción de aceras.

4. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente:

Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes patrimoniales bastará una comunicación previa del administrado notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación de hasta quince días plazo sin necesidad de presentar planos arquitectónicos. Transcurrido el mismo la comunicación efectuada producirá los efectos de "*declaración en ruina inminente*" y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada. En la notificación se deberá hacer constar expresamente la metodología



de demolición y la firma del profesional responsable encargado de la demolición, en la que determine que cualquier daño a terceros o a bienes será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional.

La autoridad podrá ordenar al solicitante se abstenga de ejecutar su actuación cuando considere que este acto es contrario al ordenamiento jurídico nacional o cantonal.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo podrá ejecutar obras de demolición, previo el debido proceso, cuando se compruebe la existencia de un peligro inminente para la vida humana o para las infraestructuras colindantes. Para ello, deberá contar con un informe técnico habilitante emitido por la Subdirección de Riesgos que justifique dicha condición, así como con la autorización de la persona que acredite la propiedad del predio. Adicionalmente, el GAD Municipal deberá iniciar el correspondiente proceso coactivo con el fin de garantizar el cobro de los gastos generados por la demolición al propietario del inmueble.

5. **Intervenciones constructivas de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal:** que no impliquen variación de las características arquitectónicas exteriores o estructurales de la edificación se sujetará a las autorizaciones y requisitos establecidos en la ley de la materia y en general al ordenamiento jurídico nacional.

6. **Las obras civiles singulares:** entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

7. **Ampliaciones verticales:** en el caso de ampliaciones que involucren construcción o instalación de infraestructura física nueva en las últimas plantas de una edificación es necesario incorporar un Informe de Estabilidad Estructural firmado por el profesional competente, debidamente acreditado en el GADMCO que garantice la habitabilidad y soporte de la ampliación vertical.

Art.131.- Procedimiento general. - La solicitud de licencia urbanística para la edificación de obras menores, se tramitará mediante un procedimiento simplificado, que se desarrollará de la siguiente manera:

El interesado deberá presentar un formulario normalizado, en el que declare el cumplimiento del ordenamiento jurídico y de las normas técnicas aplicables, acompañado de la información relevante del proyecto.

Una vez registrada la solicitud y cancelada la tasa administrativa correspondiente, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o su equivalente, emitirá el informe técnico favorable que servirá como título habilitante de la licencia urbanística. Dicho informe deberá verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística vigente y demás disposiciones aplicables.



Art.132.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores. - Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores como derrocamientos, cerramientos, mantenimientos, reparaciones y otras intervenciones sencillas son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable;
2. 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;
3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; y,
5. En casos de derrocamiento deberán presentar la metodología técnica respectiva.

Art.133.- Requisitos complementarios para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores.- Para edificación nueva o ampliaciones inferiores a los 40m2 se adjuntará adicionalmente:

1. Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente;
2. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentarán planos (archivo digital en formato .dwg y .pdf) con la firma y datos del propietario y de los profesionales. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
3. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
4. 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 el estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado, en caso de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo; y,
5. 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.

Sección 4

Licencia Urbanística de edificación de obras menores patrimoniales

Art.134.- De las obras menores patrimoniales. - Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico.



Esta licencia se emitirá por una sola vez y se otorgarán en los siguientes casos:

- a. Bienes catalogados como patrimoniales que requieran obras de hasta 40,00m² como máximo, en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;
- b. Bienes inmuebles patrimoniales hasta 40,00m² y/o dependiendo de la lesión encontrada previa inspección podrá ser ampliada hasta un 10% del área a intervenir, en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;
- c. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, 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; o,
- d. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, 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.

Para su emisión se observará:

- a.- Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- b.- Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales, 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;
- c.- Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.;
- d.- Se presentarán planos en digital en formato .dwg con la firma y datos del propietario y de los profesionales competentes de ser el caso; o,
- e.- Deberán presentarse planos que identifiquen de manera clara las patologías detectadas durante el levantamiento arquitectónico, así como la correspondiente propuesta de intervención. Esta documentación deberá complementarse, de ser necesario, con detalles constructivos y/o estructurales que respalden técnicamente la correcta ejecución de las obras, en cumplimiento de la normativa nacional y/o local vigente.

Art.135.- Procedimiento general.- Para el caso de bienes inmuebles patrimoniales iniciará con la solicitud de licencia urbanística de edificación de obras menores y se tramitará a partir de un procedimiento de revisión previa y la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por parte del interesado; la emisión del valor de la tasa administrativa, el registro y previo a otorgar la licencia urbanística la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o la unidad encargada de la gestión patrimonial emitirá un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.



En esta licencia el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la licencia urbanística e implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Art.136.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores. - Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable;
2. 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;
3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
5. Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente;
6. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentarán planos (archivo digital en formato .dwg y .pdf) con la firma y datos del propietario y de los profesionales. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
7. Memoria técnica e histórica que contenga todas las patologías, lesiones e intervención;
8. Plano situación actual, levantamiento planimétrico de la edificación existente;
9. Propuesta de intervención, donde se presentarán planos arquitectónicos, que contendrá todas las patologías, lesiones e intervención. En formato .dwg y .pdf con la firma del propietario y del profesional; y,
10. 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.

Art.137.- Bienes inventariados de riesgo extremo.- En caso de que un inmueble inventariado caiga en estado de ruina a causa de desastres naturales, sobre la base del informe técnico emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo procederá a emitir la solicitud al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la desvinculación del bien inmueble acorde conforme lo detalla el ACUERDO MINISTERIAL No. DM-2020-063 del Ministerio de Cultura o las normas que lo sustituyan.



Sección 5

Licencia urbanística de edificación de obras mayores

Parágrafo 1

Alcance y tipos de obras

Art.138.- De las obras mayores. - Se consideran obras mayores aquellos procesos constructivos superiores a los 40m² que, por su complejidad y características técnicas, requieren para la obtención de la licencia urbanística de edificación, la elaboración y presentación de un proyecto técnico completo, el cual estará sujeto a un proceso de revisión por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o la dependencia que cumpla sus funciones.

Art.139.- Categorización de obras Mayores.- Las obras mayores se categorizan de la siguiente manera:

- a. Obras Mayores entre los 40m² hasta los 500m² y/o hasta 3 pisos;
- b. Obras Mayores a partir de los 501m² y/o más de tres (3) pisos, y/o aquellas que contemplen áreas con capacidad receptiva para más de 25 personas, sean estas permanentes o provisionales. Estas obras requerirán la presentación de un anteproyecto arquitectónico;
- c. Obras de reconstrucción que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales;
- d. Obras de sustitución, que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción;
- e. Obras de rehabilitación las que tienen por objeto mejorar las condiciones de una edificación existente, total o parcialmente, para su preservación integral;
- f. Obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación; o,
- g. Obras correspondientes a proyectos especiales, que por su naturaleza, uso, impacto o riesgo requieren un tratamiento diferenciado.

Parágrafo 2

Proyecto técnico

Art.140.- Del proyecto técnico para obras mayores. - Para la tramitación de la licencia urbanística de edificación de obras mayores, ya sea para edificaciones nuevas que superen los 40,00m² o ampliaciones que impliquen modificaciones estructurales, será obligatorio presentar un proyecto técnico completo, suscrito por el propietario del predio y por los profesionales técnicos competentes, conforme a la normativa vigente.



Comprende la elaboración de estudios: arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telecomunicaciones, memoria estructural y de ser el caso estudios especiales, en función de los requisitos contemplados en la presente ordenanza.

Art.141.- Ejecución de Proyectos arquitectónicos por etapas. - Los proyectos arquitectónicos podrán ejecutarse por etapas, siempre que sea técnicamente viable y se cumpla con una de las siguientes condiciones:

- a) Edificaciones en altura: Se permite la construcción por pisos, siempre que cada etapa garantice condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, y no represente riesgos para futuras fases constructivas.
- b) Conjuntos habitacionales: Se podrá construir por bloques o unidades, siempre que cada etapa cuente con las condiciones necesarias de habitabilidad y se garantice la seguridad de los usuarios de las fases ya edificadas, evitando molestias o riesgos durante la ejecución de las siguientes etapas.

Para cada etapa, el titular del proyecto deberá notificar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo (GADMCO) a fin de actualizar la licencia urbanística de edificación. Al concluir cada fase, se deberá solicitar un informe técnico favorable que certifique la finalización de la etapa correspondiente.

Art.142.- Componentes del proyecto técnico de obras mayores.- Todo proyecto técnico para la obtención de licencia urbanística de edificación de obras mayores deberá contener los siguientes componentes:

1. **Componente Arquitectónico**, que incluirá:

- 1.1 **Levantamiento topográfico georreferenciado:** En sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 17 y 18 sur, en el que se indique, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes;
- 1.2 **Plano de ubicación:** Planimetría georreferenciada que debe abarcar una zona de 300 m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles;
- 1.3 **Plano de implantación:** Contendrá dimensiones claras, ángulos del terreno, retiros, ejes viales y afectaciones correctamente expresadas de acuerdo a lo que establece el IPRUS correspondiente;
- 1.4 **Planos arquitectónicos (escala 1:100; 1:50; 1:75):**
 - 1.4.1 **Plantas arquitectónicas:**
 - a) Las plantas deberán estar dimensionadas hacia el exterior, indicando medidas parciales y totales, espesores de muros, y dimensiones de puertas y ventanas. La cota de referencia será el nivel de la acera;



- b) En caso de que no sea posible dimensionar desde las cotas exteriores, se podrá realizar la acotación desde el interior, según las particularidades del proyecto;
- c) En la planta de cubierta inclinada se deberán señalar las pendientes, expresadas en porcentaje; o,
- d) Cada espacio debe estar claramente identificado con su respectiva denominación, y deberán incluirse cotas de nivel en los puntos necesarios para facilitar la comprensión del diseño.

1.4.2 Cortes arquitectónicos:

- a) Los cortes deberán presentarse en la misma escala utilizada para las plantas arquitectónicas y en la cantidad necesaria para garantizar la comprensión del proyecto, con un mínimo de dos: uno en cada dirección principal. Al menos uno de los cortes deberá mostrar el desarrollo de una escalera, si existiera; y,
- b) Todos los cortes deberán estar debidamente dimensionados e indicar los niveles de cada planta, así como el nivel actual del terreno.

1.4.3 Fachadas arquitectónicas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes, especificando materiales;

1.4.4 Detalles Constructivos (En caso de bienes inventariados): Deberán representarse mínimo 5 detalles constructivos relevantes de la edificación a intervenir;

1.4.5 Cuadro de áreas por nivel y áreas de edificación: Los cuadros de áreas deberán contener: Niveles, Área total construida, Área útil, Áreas externas, Áreas comunales (si aplica); y,

1.4.6 Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de ser necesario de telecomunicaciones: Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.

2. Componente Estructural, que incluirá:

2.1 Información general:

2.2 Planos estructurales: Los diseños de las estructuras deben sujetarse a las normas vigentes de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y a las demás normas conexas, cuadro de especificaciones técnicas, instrumentos legales de diseño, recubrimientos, especificaciones de hormigón, acero estructural, acero de refuerzo, capacidad portante de diseño, entre otros, etc;

2.3 Cimentación: La documentación deberá incluir la descripción de las plantas de cimentación, cortes y detalles constructivos que comprendan replantillo, muros, cadenas y columnas. Se especificarán las capas de suelo previstas bajo la cimentación, con indicación de su espesor, así como los detalles del acero de



- refuerzo y su separación correspondiente. En caso de zapatas corridas, se deberá presentar el detalle de corte en ambos sentidos;
- 2.4 **Plintos, cadenas y columnas:** Se incorporará un cuadro con los detalles técnicos de los plintos, cadenas y columnas, incluyendo la cuantía del acero longitudinal y transversal, el confinamiento en columnas y la cuantía mínima de acero exigida por la normativa vigente, o su equivalente en caso de tratarse de estructuras proyectadas en metal o madera;
- 2.5 **Vigas:** Se deberá especificar la cuantía mínima y máxima de acero en vigas, así como la distribución de estribos, o sus equivalentes técnicos cuando se utilicen sistemas estructurales en acero o madera, conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción;
- 2.6 **Losa de entrepiso:** Se deberá presentar el reticulado de la losa con el detalle del acero de refuerzo en los nervios inferior y superior, así como el refuerzo por refracción y temperatura mediante malla electrosoldada. También se incluirá el detalle de las vigas de losa con su respectiva cuantía de hierro, indicando el refuerzo longitudinal, transversal y las zonas de traslape. Para que una viga banda sea aceptada, deberá tener un peralte mínimo de 0,25 metros o su equivalente si se proyecta en estructura metálica o de madera;
- 2.7 **Escalera:** Se deberá incluir el detalle completo de las gradas, especificando la cuantía de refuerzo, el espesor de la losa y los anclajes correspondientes, o sus equivalentes técnicos en caso de estructuras metálicas o de madera;
- 2.8 **Elementos Complementarios:** Se presentarán los detalles de todos los elementos estructurales complementarios, como vigas y columnas de confinamiento, cumbreros, vigas de borde, conexiones viga-columna y cualquier otro elemento que se considere necesario en función de las características de la obra;
- 2.9 **Planilla de hierro:** La documentación incluirá la planilla de acero correspondiente a los elementos estructurales, en concordancia con las marcas y especificaciones indicadas en los planos técnicos;
- 2.10 **Volúmenes de hormigón:** Se incorporará un cuadro detallado con los volúmenes de hormigón requeridos para cada uno de los elementos estructurales contemplados en el proyecto;
- 2.11 **Memoria de cálculo estructural que contemplen:**
- 2.11.1 Utilidad y descripción del proyecto;
 - 2.11.2 El sistema estructural escogido;
 - 2.11.3 Cargas y combinaciones de carga usadas;
 - 2.11.4 Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo ($f'c$, módulo de elasticidad);
 - 2.11.5 Especificar secciones usadas (dimensiones, inercias agrietadas, materiales);
 - 2.11.6 Los parámetros utilizados para definir las fuerzas sísmicas de diseño.
 - 2.11.7 El espectro de diseño o cualquier otro método de definición de la acción sísmica utilizada;
 - 2.11.8 El valor del cortante basal y especificar los coeficientes usados Normativa Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente;



- 2.11.9 Verificación de modos de vibración;
- 2.11.10 Comprobación de participación de masas en análisis modal conforme al capítulo sísmico;
- 2.11.11 Comprobación de cortante basal estático y dinámico de acorde al Normativa Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente;
- 2.11.12 Desplazamientos y derivas máximas;
- 2.11.13 Solicitaciones envolventes en los elementos estructurales. (Pórtico más crítico);
- 2.11.14 Presentar evidencia de diseños de los elementos estructurales. (Pórtico más crítico);
- 2.11.15 Evidencia de diseño de la cimentación (momentos, fuerzas, esfuerzos en el suelo);
- 2.11.16 Conexiones viga-columna;
- 2.11.17 Para ser aceptable la utilización de la viga banda, ésta debe tener un peralte no menor a 0.25 m;
- 2.11.18 Los diseños sismo resistentes con estructuras que contemplen vigas bandas, se aceptarán hasta un máximo de 3 losas; y,
- 2.11.19 Firma de responsabilidad del profesional con su respectivo registro SENESCYT.

2.12 Estudios de suelo que incluyan:

- 2.12.1 Profundidad de desplante y espesores de cambio de suelo;
- 2.12.2 Indicación del nivel freático;
- 2.12.3 Capacidad portante;
- 2.12.4 Recomendación para el tipo de cimentación;
- 2.12.5 Asentamientos calculados incluyendo los diferenciales;
- 2.12.6 Tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño; y,
- 2.12.7 Perfil del suelo para el diseño sismo resistente (en función de la microzonificación sísmica, en caso de no contar con este dato asumir la condición más desfavorable de acuerdo a la Normativa Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente).

2.13 Anexos técnicos:

- 2.13.1 Planos de localización regional y local del proyecto;
- 2.13.2 Ubicación de los trabajos de campo
- 2.13.3 Registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de campo y de laboratorio; y,
- 2.13.4 Firma de responsabilidad del profesional con su respectivo registro SENESCYT.

2.14 Para Otros Proyectos:

- 2.14.1 Para el diseño de edificaciones nuevas catalogadas como esenciales o de ocupación especial, además de los requisitos anteriormente descritos, deberá cumplir con las exigencias propias para estas edificaciones según la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente; y,
- 2.14.2 Para proyectos de ampliación en pisos superiores de una edificación existente; se deberá presentar inicialmente el permiso de



construcción aprobado por la municipalidad, planos arquitectónicos de la ampliación y estructurales con su respectiva memoria de cálculo/estudio de rehabilitación o reforzamiento conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, 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 y junto con ello:

- 2.14.2.1 Certificado de responsabilidad estructural en el que el profesional responsable avala la veracidad de la documentación presentada de la estructura existente, garantizando que soportará la ampliación propuesta. (Si la edificación cuenta con planos estructurales aprobados de acuerdo a la NEC vigente y al número de pisos aprobados, este requisito no es necesario); y,
- 2.14.2.2 Láminas estructurales por separado de: planos de la estructura existente, planos de la estructura ampliada con nuevas secciones y armado, planos de reforzamiento de la estructura conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Los proyectos de vivienda deberán regirse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

4.- **Certificado de gestión de riesgos**, se solicitará el certificado de gestión de riesgos en los siguientes casos:

- a) Áreas previamente catalogadas como zonas de riesgo potencial según cartografía de riesgo municipal y nacional;
- b) Ampliaciones significativas: Cuando se pretenda realizar ampliaciones que superen el 30% del área construida original o que modifiquen estructuralmente la edificación existente;
- c) Cambio de uso: Cuando se solicite un cambio de uso que implique mayor concentración de personas o actividades de mayor impacto; o,
- d) Áreas con antecedentes: En zonas donde se hayan presentado anteriormente deslizamientos, inundaciones u otros fenómenos naturales destructivos.

No se otorgará Licencia Urbanística de Edificación mayor si el certificado de Gestión de indica riesgo no mitigable.

Parágrafo 3

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras mayores

Art.143.- Procedimiento general.- La solicitud de licencia urbanística de edificación de obras mayores se tramitará mediante un proceso administrativo secuencial en donde



la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces emitirá los correspondientes informes técnicos aprobatorios para cada fase del proceso.

Art.144.- Procedimiento para la obtención de licencia urbanística de obras nuevas mayores de 40m² hasta 500m² y 3 pisos.- El procedimiento se inicia con la presentación de la documentación requerida por parte del interesado ante la municipalidad. Una vez ingresada la solicitud, se verificará que la documentación esté completa y cumpla con los requisitos establecidos en el art. 150 de la presente normativa.

A continuación, se llevará a cabo la evaluación técnica del proyecto, la cual comprende la revisión del cumplimiento de las normas administrativas, urbanísticas y técnicas aplicables. Este proceso se desarrollará en dos fases, cada una respaldada por informes técnicos favorables emitidos por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o la unidad que haga sus veces.

Una vez aprobados los planos arquitectónicos en la fase de anteproyecto arquitectónico, se notificará al solicitante para que presente los requisitos correspondientes al proyecto definitivo de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza. Posteriormente, el solicitante deberá realizar el pago de las tasas municipales correspondientes.

Cumplidos todos los requisitos y emitidos los informes técnicos favorables correspondientes al anteproyecto arquitectónico y al proyecto definitivo, la Subdirección de Ordenamiento Territorial procederá a emitir la respectiva Licencia Urbanística de edificación para obras mayores.

Art.145.- Procedimiento para la obtención de licencia urbanística de obras nuevas mayores de 40m² hasta 500m² y 3 pisos.- El procedimiento se inicia con la presentación de la documentación requerida por parte del interesado ante la municipalidad. Una vez ingresada la solicitud, se verificará que la documentación esté completa y cumpla con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

A continuación, se llevará a cabo la evaluación técnica del proyecto, la cual comprende la revisión del cumplimiento de las normas administrativas, urbanísticas y técnicas aplicables. Este proceso se desarrollará en dos fases, cada una respaldada por informes técnicos favorables emitidos por la Subdirección de Ordenamiento Territorial o la unidad que haga sus veces.

Una vez aprobados los planos arquitectónicos en la primera fase, se notificará al solicitante para que presente los requisitos complementarios necesarios para continuar con la tramitación. Posteriormente, el solicitante deberá realizar el pago de las tasas municipales correspondientes.

Cumplidos todos los requisitos y emitidos los informes técnicos favorables, la Subdirección de Ordenamiento Territorial procederá a emitir la respectiva Licencia Urbanística de edificación para obras mayores.



Art.146.- Procedimiento para la obtención de licencia urbanística de obras nuevas mayores de 500m² y más de 3 pisos.- El trámite para la obtención de la Licencia Urbanística de edificación en proyectos a partir de los 500 m² de construcción, más de tres (3) pisos, o que contemplen áreas con capacidad receptiva para más de 25 personas, ya sea de forma permanente o provisional, se desarrollará en dos fases:

1. Fase de anteproyecto arquitectónico: El procedimiento se inicia con la presentación del anteproyecto, el cual será evaluado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo. La revisión técnica verificará el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística aplicable y demás disposiciones vigentes. Con base en esta evaluación, se emitirá un certificado de aprobación del anteproyecto.
2. Fase de proyecto definitivo: Una vez aprobado el anteproyecto, el solicitante deberá presentar la documentación ampliada correspondiente al proyecto técnico definitivo. Esta deberá incluir los planos completos, estudios técnicos especializados, las aprobaciones requeridas por parte de otras entidades competentes y el comprobante de pago de las tasas municipales respectivas.

Cumplidos todos los requisitos, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, procederá a emitir la Licencia Urbanística de edificación de obras mayores.

Art.147.- Requisitos.- Los requisitos para cada una de las fases y el otorgamiento final de la licencia urbanística de edificación de obras mayores son los siguientes:

1. Para proyectos arquitectónicos nuevos desde 40m² hasta 500m² y 3 pisos:

- 1.1. Solicitud del o los propietarios en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
- 1.2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- 1.3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- 1.4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- 1.5. Certificado de no adeudar al municipio;
- 1.6. Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- 1.7. Planos (archivo digital en formato AutoCAD georreferenciados y pdf), 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 de conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- 1.8. Formulario Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) del año vigente;
 - 1.9. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
 - 1.10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
 - 1.11. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
 - 1.12. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
 - 1.13. Garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, 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,
 - 1.14. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- 2. Para proyectos nuevos que superen los 500m² y/o 3 pisos en adelante los requisitos son los siguientes:**
- 2.1. **Anteproyecto Arquitectónico:** En proyectos que superen los 500m² y/o 3 pisos de edificación en adelante, o áreas de edificación que alberguen una capacidad receptiva de más de 25 personas permanentes o provisionales, se presentará los siguientes requisitos:
 - 2.1.1. Solicitud del o los propietarios en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, debidamente suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
 - 2.1.2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS;
 - 2.1.3. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
 - 2.1.4. Certificado de gravámenes actualizado y copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
 - 2.1.5. 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 de conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
 - 2.1.6. Formulario Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC);



- 2.1.7. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra; y,
 - 2.1.8. Certificado de no adeudar al municipio.
- 2.2. **Proyecto definitivo:** se presentarán los siguientes documentos una vez haya sido aprobado el anteproyecto:
- 2.2.1. Solicitud del o los propietarios en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, debidamente suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
 - 2.2.2. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
 - 2.2.3. Certificado de no adeudar al municipio;
 - 2.2.4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
 - 2.2.5. Copia simple de la escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravámenes actualizado;
 - 2.2.6. Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
 - 2.2.7. Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
 - 2.2.8. 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 de conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
 - 2.2.9. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
 - 2.2.10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
 - 2.2.11. Certificado de aprobación de planos y estudios definitivos de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
 - 2.2.12. Planos eléctricos suscritos por un ingeniero eléctrico;
 - 2.2.13. Planos hidrosanitarios aprobados por EMAPAO;
 - 2.2.14. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos de Otavalo;
 - 2.2.15. Deberá presentar una garantía a favor del GADMCO, 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;

- 2.2.16. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra;

3. Para proyectos hoteleros y de servicios turísticos:

- 3.1. Informe aprobatorio (Visto Bueno) del Cuerpo de Bomberos;
- 3.2. Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo;
- 3.3. Autorización Administrativa Ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental aplicación responsable, a través del SUIA;
- 3.4. Análisis estructural;
- 3.5. Estudio de suelo;
- 3.6. Estudio hidrosanitario;
- 3.7. Estudio eléctrico; y,
- 3.8. Incluir estudios de telecomunicaciones;

4. Para proyectos de industrias I2, I3, I4:

- 4.1. Autorización administrativa ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental aplicación responsable, a través del SUIA;
- 4.2. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos;
- 4.3. Incluir el informe de compatibilidad de usos;

5. Para proyectos de cementerios con o sin cremación:

- 5.1. Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas;
- 5.2. Informe técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública;
- 5.3. Diseño y tratamiento de áreas verdes y de circulación;
- 5.4. Autorización administrativa ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental, aplicación responsable, a través del SUIA;
- 5.5. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos, que revise exclusivamente el sistema contra incendios; y,
- 5.6. Requisitos ARCSA.

6. Para proyectos de comercio mayor (aforo mayor a 20 personas, mercados, supermercados, hipermercados) y equipamientos de ciudad:

- 6.1. Estudio de impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos que correrán a cargo del propietario y/o promotor;
- 6.2. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos;



- 6.3. Autorización administrativa ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental, aplicación responsable, a través del SUIA.
7. **Para proyectos de gasolineras y estaciones de servicio:**
 - 7.1. Certificado favorable de la ARCH;
 - 7.2. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos;
 - 7.3. Autorización administrativa ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental, aplicación responsable, a través del SUIA; y,
 - 7.4. Estudio de impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
8. **Requisitos generales para aprobación de planos estructurales:**
 - 8.1. Informe técnico aprobatorio de planos arquitectónicos;
 - 8.2. Archivo digital de planos estructurales;
 - 8.3. Requisitos estructurales; y,
 - 8.4. Estudio de suelo (a partir de la 4ta planta).
9. **Requisitos generales para licencia urbanística de edificación de obras mayores:**
 - 9.1. Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales;
 - 9.2. Comprobante de pago de tasa administrativa;
 - 9.3. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos; y,
 - 9.4. Acta de responsabilidad de diseños arquitectónicos y estructurales.
10. **Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos modificatorios y ampliatorios**
 - 10.1. Solicitud en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, debidamente suscrita por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
 - 10.2. Licencia y proyecto original aprobado (archivo digital);
 - 10.3. En el caso de que el proyecto de ampliación implique una reforma estructural, se deberá adjuntar el informe de estabilidad estructural;
 - 10.4. Planos de la propuesta de modificación, resaltando los cambios propuestos (original);
 - 10.5. En el caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la autorización de los condóminos; y,
 - 10.6. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.



11. Requisitos para la modificación y/o ampliación de la licencia urbanística de edificación de obras mayores:

- 11.1. Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales;
- 11.2. Comprobante de pago de tasa administrativa; e,
- 11.3. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

Sección 6

Licencia urbanística de edificación de obras mayores patrimoniales

Parágrafo 1

Alcance y tipos de obras

Art.148.- De las obras mayores patrimonial. - Son los procesos constructivos que, por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de licencia urbanística de edificación, la definición y presentación de un proyecto técnico que merece un proceso de revisión por parte de la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o quien haga sus veces.

- 1) Categorización de obras mayores. - Las obras mayores se categorizan de la siguiente manera:
 - a) Obras mayores patrimoniales que superan los 40m²;
 - b) Obras de reconstrucción, las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales;
 - c) Obras de rehabilitación las que tienen por objeto mejorar las condiciones de una edificación existente, total o parcialmente, para su preservación integral;
 - d) Obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación;
 - e) Obras correspondientes a proyectos especiales, que por su naturaleza, uso, impacto o riesgo requieren un tratamiento diferenciado

Parágrafo 2

Proyecto técnico

Art.149.- Del proyecto técnico para obras mayores patrimoniales. - Para la tramitación de la licencia urbanística de edificación de obras mayores patrimoniales, ya sea para rehabilitación edificaciones patrimoniales que superen los 40,00m² o ampliaciones que impliquen modificaciones estructurales que respeten el carácter original de la edificación, será obligatorio presentar un proyecto técnico completo, suscrito por el propietario del predio y por los profesionales técnicos competentes, conforme a la normativa vigente.



Comprende la elaboración de estudios: arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telecomunicaciones, memoria estructural y de ser el caso estudios especiales, en función de los requisitos contemplados en la presente ordenanza.

1. Planos arquitectónicos de la edificación existente contendrá:

- 1.1. Situación actual con diagnóstico que deberá incluir:
- 1.2. Implantación general, plantas, cortes, elevaciones con identificación de patologías, lesiones en cada una de las representaciones gráficas mencionadas con su respectivo cuadro de simbología, leyenda gráfica o codificación de lesiones encontradas, detalles de sistemas constructivos existente, formato PDF con la firma del propietario y del profesional.
- 1.3. Perfiles urbanos de la situación actual donde se visualice el análisis tipológico, morfológico, y altura real de la edificación.

2. Memoria técnica e histórica en el que incluya:

- 2.1. Contexto histórico del entorno urbano adyacente y del edificio, destacando su valor patrimonial en ambos casos;
- 2.2. Registro fotográfico que cubra tanto el entorno urbano circundante (desde y hacia el inmueble) como el edificio en sí, capturando tanto sus vistas exteriores como sus espacios interiores relevantes para su valoración patrimonial;
- 2.3. Identificación de los sistemas constructivos que deben mantenerse y los que pueden adaptarse, justificando su selección en función de la diagnosis de lesiones y patologías estudiadas;
- 2.4. Determinación de los elementos que deben prevalecer según su valoración patrimonial, garantizando su conservación a nivel espacial, organizativo, constructivo, compositivos o del entorno; y,
- 2.5. Definición de los objetivos de la propuesta, incluyendo la relación con el nuevo uso planteado o el propósito general del proyecto. respetando los valores históricos y culturales del inmueble.

3. Planos de propuesta que deberá incluir:

- 3.1. Implantación general, plantas, cortes y elevaciones, con la identificación de las áreas a intervenir y las soluciones propuestas para las patologías y lesiones de los volúmenes existentes, en caso de volúmenes nuevos o añadidos el sistema constructivo garantizará la estabilidad e integración con el conjunto auténtico lo cual se reflejará en cada una de las representaciones gráficas;
- 3.2. Cuadro de simbología, leyenda gráfica o codificación de las intervenciones propuestas;
- 3.3. Detalles de los sistemas constructivos que se intervendrán, ajustados a la propuesta de rehabilitación, en concordancia con el estudio previo realizado durante la diagnosis y la memoria técnica;



- 3.4. Perfiles urbanos de la propuesta, donde se visualice el análisis de compatibilidad tipológica, morfológica y altura de edificación, además de propuesta cromática de acabados y pintura en relación con su contexto inmediato o contexto histórico;
- 3.5. Formato PDF con la firma del propietario y del profesional responsable;
- 3.6. Informe de estabilidad estructural del bien suscrito por un ingeniero civil registrado en la municipalidad; y,
- 3.7. Archivo digital en AutoCAD o DWG (levantamiento topográfico georreferenciado);

Deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal contenido en esta misma ordenanza, en temas de protección del patrimonio cultural, los mismos además deberán obtener una autorización de la unidad municipal de gestión del patrimonio o quien haga sus veces.

Parágrafo 3

Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras mayores patrimoniales

Art.150.- Procedimiento para la obtención de licencia urbanística de obras mayores en bienes patrimoniales. - En el caso de bienes inmuebles declarados patrimoniales, la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible, o la unidad técnica encargada de la gestión patrimonial, será la autoridad competente para emitir la licencia urbanística de edificación de obras mayores.

Cuando el predio contenga un bien inmueble patrimonial, la revisión y aprobación del anteproyecto y del proyecto definitivo, corresponderá a dicha Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o unidad patrimonial. En los casos en que la licencia incluya también la implantación de obras nuevas superiores a 40m² en el mismo predio aplicarán todos los procedimientos y requisitos establecidos en la Sección 5 Capítulo II Título Segundo de la presente ordenanza la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, emitirá el informe favorable que permitan la aprobación integral de la licencia urbanística.

Art.151.- Requisitos para la revisión del anteproyecto patrimonial. - Los requisitos para cada una de las fases y el otorgamiento final de la licencia urbanística de edificación de obras mayores son los siguientes:

Para proyectos de rehabilitación patrimonial:

1. Solicitud del o los propietarios en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible, o quien haga sus veces suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;



2. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización notariada del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
4. Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
5. Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble y los profesionales competentes.

Art.152.- Requisitos para la aprobación de proyecto arquitectónico patrimonial definitivo. - Los requisitos para cada una de las fases y el otorgamiento final de la licencia urbanística de edificación de obras mayores son los siguientes:

1. Solicitud del o los propietarios en formulario estandarizado, dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal, En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
4. Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravamen actualizado;
5. Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble y los profesionales competentes:
6. Memoria técnica-histórica;
7. Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales;
8. Comprobante de pago de tasa administrativa;
9. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos; y,
10. Acta de responsabilidad de diseños arquitectónicos y estructurales.

11. Condiciones Adicionales:

- 11.1 Para Proyectos hoteleros y de servicios turísticos se adjuntará también:
 - 11.1.1. Incluir el informe de compatibilidad de usos;
 - 11.1.2. Informe aprobatorio (Visto Bueno) del Cuerpo de Bomberos;
 - 11.1.3. Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo;
 - 11.1.4. Autorización Administrativa Ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental aplicación responsable, a través del SUIA;
 - 11.1.5. Incluir estudios de telecomunicaciones;
- 11.2. Para proyectos de comercio mayor (aforo mayor a 20 personas, mercados, supermercados, hipermercados) y equipamientos de ciudad:
 - 11.2.1. Incluir el informe de compatibilidad de usos;
 - 11.2.2. Estudio de impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos que correrán a cargo del propietario y/o promotor;



- 11.2.3. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos; y,
- 11.2.4. Autorización administrativa ambiental, emitida por la Autoridad Ambiental, aplicación responsable, a través del SUIA.
- 11.3. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos patrimoniales modificatorios y ampliatorios. Estos requisitos aplican a proyectos que ya han sido previamente aprobados y que requieren modificaciones o ampliaciones debido a aspectos técnicos. La documentación a presentar deberá considerar los siguientes elementos:
 - 11.3.1. Solicitud en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible, o quien haga sus veces, suscrita por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
 - 11.3.2. Licencia urbanística y/o proyecto original aprobado (archivo digital);
 - 11.3.3. En el caso de que el proyecto de ampliación implique una reforma estructural, se deberá adjuntar el informe de estabilidad estructural;
 - 11.3.4. Planos de la propuesta de modificación, resaltando los cambios propuestos (original);
 - 11.3.5. En el caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la autorización de todos los condóminos; y,
 - 11.3.6. Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

Sección 7

Licencia urbanística de edificación de proyectos especiales

Parágrafo 1

Alcance y tipos de obras

Art.153.- De los proyectos especiales. - Se consideran proyectos especiales aquellos desarrollos de vivienda o equipamientos promovidos por el Gobierno Central o los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, por su escala, complejidad o impacto estratégico para el cantón, requieren un tratamiento urbanístico diferenciado.

Estos proyectos deberán localizarse en áreas con zonificación de equipamiento o en polígonos especiales de interés social, y estarán sujetos a determinaciones específicas de uso y zonificación. Su aprobación se efectuará mediante un plan parcial, previa revisión integral de los aspectos técnicos, jurídicos y urbanísticos pertinentes.

Art.154.- Procedimiento general. - La solicitud de licencia urbanística de edificación de proyectos especiales se tramitará a partir del siguiente procedimiento:

Para proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central:



1. Convenio interinstitucional entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo y la entidad gubernamental responsable en el que se señalará el cumplimiento de las reglas técnicas; y,
2. Emisión de la licencia urbanística de edificación de proyecto especial.

Cuando exista normativa específica sectorial para la aprobación de proyectos, se acogerán estos procedimientos siempre y cuando cumplan con la clasificación y zonificación de los polígonos de intervención territorial.

Art.155.- Requisitos para el otorgamiento de licencia urbanística de edificación especial. - Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación especial de proyectos urbano arquitectónicos especiales, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de anteproyecto plan masa:
 - 1.1. Solicitud en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
 - 1.2. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
 - 1.3. Certificado de hipotecas y gravámenes actualizado;
 - 1.4. Archivo digital del anteproyecto técnico.
2. Requisitos generales para aprobación de proyecto definitivo: Los mismos especificados para obras mayores en el artículo 150 de la presente ordenanza.
3. Requisitos generales para aprobación de licencia urbanística de edificación de proyecto especial:
 - 3.1. Resolución del Administrativa del Director de Desarrollo Territorial de aprobación del anteproyecto - plan masa;
 - 3.2. Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónico, ingenierías; y,
 - 3.3. Comprobante de pago de tasa administrativa.

Sección 8

Licencia de propiedad horizontal

Parágrafo 1

Alcance y tipos de obras

Art.156.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general, siempre y cuando cumplan estrictamente con los porcentajes de uso, aprovechamiento, alturas, y ocupación de suelo en planta baja y de



coeficiente de ocupación de suelo total establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con los aportes obligatorios mínimos para circulaciones y la determinación específica de la existencia de áreas comunales y de uso privado.

2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en suelo urbano con lotes con área máxima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y observarán las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporarán la continuidad de la trama vial pública existente. El aprovechamiento del suelo es exactamente el mismo de la zona de planificación en la cual se va a implantar el conjunto habitacional, con la finalidad de obtener una densidad homogénea.
4. Los propietarios de edificaciones existentes que deseen acoger sus inmuebles al régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, siempre que cumplan con lo establecido en el régimen de licenciamiento urbanístico vigente y en las disposiciones contenidas en la normativa jurídica nacional aplicable.
5. En caso de que un bien inmueble preexistente desee acogerse al régimen de propiedad horizontal y no cumpla con el número mínimo de parqueaderos exigidos, podrá destinar un área equivalente en un lote alternativo, siempre que este se encuentre a una distancia no mayor de 500 metros del lote principal.

De no ser posible lo anterior, el propietario podrá compensar económicamente el equivalente al valor de los metros cuadrados (m²) requeridos por la presente ordenanza, conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente sobre avalúos y catastros. Esta disposición será aplicable exclusivamente a bienes preexistentes incorporados en proyectos de propiedad horizontal con fines de uso residencial y comercial.

6. Se puede declarar propiedad horizontal en proyecto, pero solo se autorizará la transferencia de dominio o copia de escrituración cuando se haya edificado por lo menos el 70% de la edificación, y así conste en el certificado que emita la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces.
7. Se dejará un porcentaje del 15% del área útil con el destino de áreas verdes y comunales en procesos de propiedad horizontal que implique conjuntos habitacionales de casas o viviendas individuales, en caso de edificios se deberá dejar áreas para destinarlas a salas comunales.

Art.157.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de propiedad horizontal.- A través de la licencia urbanística de propiedad horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado, autoriza al administrado la declaratoria de propiedad horizontal.



Art.158.- Transferencia de Dominio.- De conformidad con el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, sólo se autorizará la copia de escrituración y traspaso de un bien nuevo constituido en propiedad horizontal, el momento que se encuentre construido al menos el 70% de avance de la obra, para este efecto la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces emitirá informe favorable.

Parágrafo 2

Proyecto técnico

Art.159.- Del proyecto técnico para declaratoria de propiedad horizontal. - El proyecto técnico constará de:

1. Cuadro de áreas y linderos según copia de escrituras;
2. Cuadro de áreas y linderos según levantamiento;
3. Cuadro de áreas y linderos de las unidades;
4. Cuadro de áreas y alícuotas de las unidades;
5. Cuadro de alícuotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno;
6. El detalle de las áreas comunales con especificación de superficies, linderos y ubicación. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura, Urbanismo, y Construcción; y,
7. Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (12,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse.

Art.160.- Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia urbanística de propiedad horizontal. - Para la obtención de la licencia urbanística de propiedad horizontal se sujetará al siguiente procedimiento:

Efectuada la solicitud del interesado, previa revisión por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, se emitirá el informe técnico legal favorable a fin de que el Alcalde o Alcaldesa, o su delegado, dicten la resolución de declaración bajo el régimen de propiedad horizontal. Posteriormente, la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, emitirá la licencia urbanística pertinente, cuyos requisitos generales son:

1. Solicitud en formulario estandarizado dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, suscrita por el propietario(s) y los profesionales responsables de los planos;
2. 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;
3. Licencia de edificación e informe aprobatorio de planos arquitectónicos (caso contrario implica su previa regularización);



4. Planos modificatorios o permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
5. Proyecto técnico (En función de los requisitos de la presente ordenanza)
6. Memoria técnica;
7. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
8. Copia de escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y el certificado de gravamen actualizado;
9. Proyecto de reglamento general de copropietarios suscrito por un abogado;
10. Cuadros de alícuotas, planos de alícuotas;
11. Actualización de cabida del predio; y,
12. Levantamiento topográfico.

Sección 9

Licencia de implantación de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el servicio móvil o celular

Art.161.- Objeto y ámbito.- La solicitud de licencia de implantación de estaciones base de telefonía móvil o celular tiene por objeto regular, controlar y sancionar la implantación de infraestructura destinada a la prestación de servicios de telecomunicaciones en el cantón Otavalo.

A los efectos de esta disposición, se entenderá como infraestructura de telecomunicaciones a los elementos tales como: postes, canalizaciones, pozos, cajas de revisión, torres, antenas, soportes de antenas y demás estructuras asociadas.

Quedan sujetas a estas disposiciones todas las personas naturales o jurídicas que soliciten autorización para la instalación, establecimiento o ampliación de este tipo de infraestructura en cualquier parte del cantón Otavalo.

Toda persona natural o jurídica, deberá contar con un permiso municipal de implantación de estaciones base de telefonía móvil o celular para cada infraestructura.

Se exceptúan de este requisito aquellas instalaciones cuya permanencia no exceda de treinta (30) días desde la fecha de su instalación, en cuyo caso no se requerirá la obtención de esta licencia municipal.

Art.162.- Condiciones generales y particulares para la implantación de estaciones base de telefonía móvil o celular.- La implantación de infraestructura fija destinada a la prestación del servicio móvil avanzado (SMA), deberá cumplir con las normas de zonificación, uso y ocupación del suelo establecidas en el ordenamiento territorial municipal, así como con las siguientes condiciones generales y particulares:



1. Las estructuras deberán integrarse armónicamente al entorno urbano o rural, adoptando medidas de proporción y mimetización, conforme a las políticas emitidas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información (MINTEL) y demás normativa expedida por la autoridad nacional competente;
2. La instalación de infraestructura dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o Patrimonio Forestal del Estado, requerirá autorización expresa de la autoridad ambiental nacional, conforme a la normativa vigente;
3. Se prohíbe la instalación de estaciones base en espacios públicos, tales como calles, parques, bordes de quebradas, taludes con pendiente superior al 30%, monumentos históricos, bienes patrimoniales del Estado y sitios arqueológicos no edificados;
4. En proyectos de nueva construcción o rehabilitación, el cableado deberá instalarse a través de infraestructura civil interna, como ductos y cámaras, en cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y la normativa que para el efecto emita ARCOTEL;
5. Será de cumplimiento obligatorio lo dispuesto en la Norma Técnica Nacional para la fijación de contraprestaciones por el uso de postes y ductos para redes de telecomunicaciones, expedida por el MINTEL;
6. Toda estación base deberá contar con una póliza de seguros vigente, contratada por la operadora, que cubra la responsabilidad civil frente a terceros por posibles daños a personas o bienes. Se presentará copia certificada de dicha póliza, la cual deberá permanecer vigente hasta el desmontaje de la infraestructura;
7. En zonas urbanas, se permitirá la instalación de estructuras fijas de soporte de antenas de hasta 60 metros de altura, medidos desde la base o, si se instalan sobre edificaciones existentes, desde el nivel de acera;
8. En zonas rurales de baja densidad poblacional, podrán implantarse estructuras de hasta 80 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo. Si se excede esta altura, se aplicará el mismo procedimiento de aprobación previsto en el literal anterior;
9. En fachadas, los soportes deberán ubicarse en zonas sólidas e inaccesibles de la edificación, respetando la estética arquitectónica, con dimensiones proporcionales a la fachada y criterios de mimetización;
10. Toda estructura de soporte deberá respetar un retiro frontal mínimo de 4 metros;
11. Será responsabilidad del prestador del servicio implementar medidas que minimicen el impacto visual de las antenas y sus soportes;
12. El área ocupada por la infraestructura (incluidos soportes, antenas y elementos estructurales) deberá contar con justificación técnica detallada, como condición previa para la emisión del permiso municipal; y,
13. A solicitud de propietarios o residentes colindantes, el prestador del servicio deberá entregar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante, emitido por ARCOTEL, conforme a lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.



Art.163.- Condiciones de implantaciones del cuarto de equipos.- El cuarto de equipos forma parte de la infraestructura asociada a las estaciones base de telefonía móvil o celular y deberá cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

1. El cuarto de equipos podrá ubicarse sobre cubiertas planas de edificaciones o adosado al cajón de gradas, siempre que dicha implantación no interfiera con las circulaciones técnicas o de mantenimiento necesarias para la edificación y sus instalaciones;
2. También podrá instalarse en las plantas bajas, retiros laterales o posteriores y en subsuelo, siempre que se respeten las protecciones estructurales y ambientales necesarias. Se prohíbe su instalación en el retiro frontal del predio. En todos los casos, se deberá mantener una distancia mínima de 3 metros respecto de los predios colindantes;
3. El cuarto de equipos podrá adosarse a construcciones existentes, debiendo adaptarse a las características arquitectónicas del conjunto edificado, procurando una adecuada integración visual y volumétrica; y,
4. Se prohíbe su instalación sobre cubiertas inclinadas (con pendiente igual o superior a 30°), así como sobre cualquier otro elemento que sobresalga de la cubierta de la edificación.

Art.164.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales. - El área correspondiente para implantación de infraestructura fija para la prestación del servicio móvil avanzado, deberá propender a lograr la menor complejidad en la instalación y el menor impacto de contaminación visual, procurando el adecuado mimetismo y/o camuflaje con el medio arquitectónico y del paisaje de acuerdo a la normativa y otros instrumentos que expida la autoridad competente.

Art.165.- Emisión de radiaciones y señalización.- La implantación de infraestructura fija para la prestación del servicio móvil avanzado, deberá contar con la respectiva señalización relativa a radiaciones, así como cumplir con el régimen de protección y límites máximos de autorización, conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante Generadas por Uso de Frecuencias del Espectro Radioeléctrico, CONATEL y en la normativa o instrumentos que expida la autoridad competente, además se podrá exigir el certificado de que no sobrepasen los límites de radiaciones no ionizante.

Art.166.- Responsabilidad civil frente a terceros. - Por cada estación de transmisión, los prestadores del servicio comercial, deberán controlar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños que cubran la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo, o siniestro que puedan ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, ambiente, bienes públicos o privados. La póliza deberá estar vigente por todo el tiempo que la estructura se encuentre instalada.

Art.167.- Procedimientos generales.- Para obtener la licencia de implantación de estaciones base de telefonía móvil o celular, que comprenda elementos tales como



postes, canalizaciones, pozos, cajas de revisión, torres, antenas, soportes de antenas, estructuras, sistemas de transmisión de telecomunicaciones, equipos, salas de equipos y demás sistemas anexos, considerados de forma ejemplificativa pero no limitativa, el propietario de la infraestructura deberá presentar una solicitud escrita dirigida a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, o su delegado.

Dicha solicitud será derivada a la Subdirección de Ordenamiento Territorial para su tramitación técnica correspondiente, y deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. En el caso de personas naturales: nombre completo y domicilio del solicitante; y,
2. En el caso de personas jurídicas: razón social, nombre del representante legal y el respectivo documento que acredite su personería y facultades de representación.

Art.168.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la Licencia de implantación de estaciones de base de telefonía móvil o celular .- Los requisitos para el otorgamiento de la autorización son los siguientes:

Para la obtención del informe técnico legal aprobatorio del proyecto técnico:

1. Solicitud formal en formulario normalizado, dirigida a la Subdirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, suscrita por el titular o representante legal;
2. Recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuará la implantación;
3. Copia del título habilitante del servicio y/o registro para la provisión de infraestructura, según corresponda, otorgado por la ARCOTEL;
4. Informe de compatibilidad de uso de suelo, aprobado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;
5. Permiso o autorización ambiental, de acuerdo a la normativa e instrumentos expedidos por la entidad competente;
6. Certificación favorable de la unidad encargada del patrimonio o quien haga sus veces del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, donde se certifique que el sitio a implantarse no se encuentra dentro de áreas patrimoniales, de conformidad con la normativa e instrumentos aplicables, según corresponda;
7. Planos de implantación de estaciones de base de telefonía móvil o celular, incluyendo la ubicación de la estación de transmisión con coordenadas geográficas, aprobados por la Subdirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;



8. Informe predial de regulaciones de uso del suelo, aprobado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo;
9. Informe técnico suscrito por un ingeniero civil, que garantice la estabilidad sísmica resistente de las estructuras de soporte, la compatibilidad de uso de suelo y que las instalaciones no afectarán las estructuras de las edificaciones existentes;
10. Autorización escrita de la persona natural o jurídica, dueña del predio donde se instalará la infraestructura de telecomunicaciones notariada;
11. Autorización de la Dirección General de Aviación Civil -DGAC-, cuando corresponda;
12. Copia certificada de la póliza de responsabilidad civil vigente, que cubra daños a terceros.

Cuando la implantación de una estación base de telefonía móvil o celular se pretenda realizar en un inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal, se observarán las siguientes disposiciones:

En caso de afectar la estructura o configuración del inmueble, si la implantación implica modificaciones en la estructura resistente, ampliaciones en edificación horizontal o vertical, o alteraciones de la fachada, se requerirá el consentimiento unánime de todos los copropietarios, formalizado mediante la modificación del régimen de propiedad horizontal inscrita en escritura pública.

Adicionalmente, cuando la instalación se realice en un espacio de uso privado, deberá contar con la autorización expresa del titular de la alícuota correspondiente.

Art.169.- Autoridad competente. - Cumplidos todos los requisitos, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces certificará que dicha instalación no se contrapone con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo, y con ello la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, o su delegado otorgará el permiso de implantación.

Art.170.- Término para el otorgamiento. - El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso será de veinte (20) días, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en la presente ordenanza.

Art.171.- Vigencia. - La vigencia del permiso se mantendrá durante el tiempo en que permanezca la infraestructura operativa en el cantón Otavalo. El propietario de la infraestructura deberá notificar el desmontaje de la infraestructura a su costo y responsabilidad, quedando sin efecto la licencia de implantación de estaciones de base de telefonía móvil o celular.

Art.172.- Medición de emisión de radiación.-Una vez que la estación base de telefonía móvil o celular se encuentre en funcionamiento, el prestador del servicio comercial deberá solicitar por escrito a la Agencia de Regulación y Control de las



Telecomunicaciones (ARCOTEL), la realización de la medición de emisiones de radiación no ionizante y la correspondiente emisión del informe técnico.

Dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la emisión del informe, el prestador deberá remitir una copia certificada del mismo a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, a fin de que dicho documento sea incorporado al expediente técnico de la concesionaria.

Esta obligación será igualmente exigible en el caso de repetidores de microondas u otras instalaciones afines.

Art.173.- Infraestructura compartida. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura del sistema comercial, será el responsable ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en la presente ordenanza y deberá obtener licencia de implantación de estaciones de base de telefonía móvil o celular.

La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal (véase Anexo 1).



TÍTULO TERCERO DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art.174.- Del control territorial.- La actuación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, en materia de control del uso y ocupación del suelo tiene por objeto verificar que las diferentes intervenciones realizadas por los administrados, en el marco del régimen de licenciamiento urbanístico, se ejecuten conforme a lo establecido en las normas administrativas del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en los instrumentos de planificación territorial vigentes y en las reglas técnicas aplicables. Asimismo, el control municipal tiene como finalidad el restablecimiento del orden urbanístico cuando se detecten infracciones, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Art.175.- Objetivos del control territorial. - El control del uso y la habitación u ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón Otavalo, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.
- b. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Una vez emitidas las licencias urbanísticas, la Subdirección de Ordenamiento Territorial, la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible, o quien haga sus veces, remitirá a la Comisaría de Construcciones, una copia certificada de los proyectos técnicos aprobados de urbanización y de edificaciones mayores, para efectos de control y fiscalización.

Art.176.- De las obligaciones durante el proceso de construcción.- Durante la ejecución de una obra, el propietario del predio estará obligado a garantizar, como mínimo, el cumplimiento de las siguientes disposiciones en el lugar de la construcción:

1. Rótulo de identificación de la obra: Deberá colocarse en el acceso principal y en un lugar visible, conforme a lo previsto en la presente ordenanza.
2. Sistemas de limpieza, orden y seguridad para vecinos y transeúntes: En todos los procesos de edificación, incluidos aquellos que inicien desde una planta o



comprendan trabajos menores, el propietario deberá implementar medidas que garanticen:

- 2.1. La limpieza y el orden permanente del espacio público adyacente a la obra.
 - 2.2. La instalación de un cerramiento perimetral que delimite claramente el área intervenida, el cual deberá estar cubierto con lonas, malla plástica o zinc. Este cerramiento no deberá interferir con la circulación peatonal ni comprometer la seguridad de los transeúntes, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 54 de esta ordenanza.
 - 2.3. La seguridad de los trabajadores mediante la provisión y uso obligatorio de equipo de protección personal.
 - 2.4. La ejecución de los trabajos dentro de los límites del predio autorizado, evitando causar afectaciones a propiedades colindantes. En caso de que se generen daños, el propietario o responsable de la obra deberá realizar las reparaciones correspondientes.
3. Trámite para ocupación de la vía pública: En caso de requerir la ocupación temporal de la vía pública, el profesional responsable de la obra deberá solicitar la autorización correspondiente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, conforme al procedimiento establecido en esta normativa.

Art.177.- Reposición de obras destruidas. - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra, tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Sección 1

Control para habilitación de suelo y edificación

Art.178.- Control para habilitación de suelo y edificación. - El control de los procesos constructivos relacionados con obras de habilitación del suelo y edificación será ejercido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, a través de inspecciones aleatorias, programadas, especiales, o aquellas derivadas de reportes de la Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana o quien haga sus veces.

El propietario del predio y el responsable técnico de la ejecución de la obra estarán obligados a notificar al Municipio la fecha de inicio de obra, conforme a la licencia urbanística otorgada.

Una vez recibida la notificación, el Municipio enviará al propietario una confirmación de las fechas previstas para visitas de obra, las cuales se ejecutarán de acuerdo con un cronograma previamente coordinado con el responsable del proyecto.



En el caso de proyectos especiales, el propietario o promotor deberá acreditar la existencia de fiscalización técnica permanente de la construcción, la cual será obligatoria a partir del primer piso en adelante en proyectos de urbanización y edificación. Dicha fiscalización deberá ser ejecutada por un profesional competente debidamente contratado.

En todos los casos, el control de obra deberá ser notificado al Director Técnico de Obra, quien será convocado a la inspección. La inasistencia del director no invalidará la actuación municipal ni los efectos jurídicos de la verificación realizada.

Art.179.- Controles aleatorios. - La Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana, a través de la Comisaría de Construcciones, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación y edificaciones en construcción, a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas. Esta disposición aplica también para la ejecución de obras menores de edificación. Asimismo, se verificará la dirección técnica y la responsabilidad del profesional a cargo de la obra, con el propósito de garantizar que los trabajos se ejecuten bajo la supervisión de un profesional calificado.

Art.180.- Controles programados. - Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación, la Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana, a través de la Comisaría de Construcciones, llevará a cabo controles técnicos obligatorios en distintas fases del proceso constructivo. Estos controles se desarrollarán de manera programada y sistemática, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, e incluirán, al menos, las siguientes etapas:

1. En obras de habilitación del suelo:

- 1.1. **Control 1:** Cuando se haya realizado la apertura de vías, para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios, retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.
- 1.2. **Control 2:** Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, y se ha realizado la conexión de las redes públicas a las redes domiciliarias; se han realizado las vías (de ser el caso), y se ha recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto la Comisaría de Construcciones requerirá los informes respectivos de la Subdirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Obras Públicas, EMAPAO respectivamente.

2. En obras mayores de edificación:

- 2.1. **Control 1:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación, y la no afectación a predios colindantes.



- 2.2. **Control 2:** Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical, y el área de construcción autorizada.
- 2.3. **Control 3:** Al finalizar el proceso constructivo en el que se constatará: mampostería, albañilería, las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios, de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la licencia urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.

Estos parámetros serán considerados para la elaboración del informe correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 190 de la presente ordenanza. Adicional a esta valoración, se considerará la lista de verificación (checklist) como herramienta de control arquitectónico, a fin de validar la correcta ejecución de la obra y proceder, de ser el caso, a la devolución de garantías.

Art.181.- Del incumplimiento de la normativa. – En caso de que las visitas técnicas o los informes evidencien un incumplimiento de las normas ecuatorianas de construcción, de la normativa municipal, o una ejecución diferente a lo aprobado en los planos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, a través de la Comisaría de Construcciones, o la autoridad competente, actuará de manera inmediata y podrá implementar medidas cautelares destinadas a prevenir la continuidad o agravamiento de la infracción. Se notificará al profesional responsable de la ejecución de la obra y/o al propietario sobre:

1. El inicio del procedimiento sancionador.
2. La suspensión inmediata de la actividad.
3. La clausura de la obra, de ser necesario.

Lo anterior se realizará sin perjuicio de las acciones adicionales que determine el procedimiento sancionador y de las medidas correctivas que deban implementarse, incluyendo el derrocamiento total o parcial de la construcción, conforme a lo aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo.

Art.182.- Denuncias: Toda persona natural o jurídica, podrá denunciar ante el ente de control el presunto cometimiento de infracciones administrativas respecto al uso y la ocupación del suelo.

La denuncia se presentará de manera escrita a través de las ventanillas o de los canales tecnológicos habilitados para el efecto; y deberá contener como mínimo:

1. Cédula de identidad del administrado denunciante;
2. Correo electrónico o casillero judicial para notificaciones;
3. Número de teléfono celular del denunciante;
4. La descripción concreta del hecho;



5. Ubicación exacta del predio o actividad en la que se cometió la presunta infracción; y,
6. Fotografías que evidencien los hechos que pueden constituir la infracción;

Las denuncias que no suministren información clara, coherente y completa, serán archivadas de manera motivada con justificación técnica.

Parágrafo 1

Del informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación

Art.183.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación.-

Constituye la acreditación emitida por Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana, a través del Comisario de Construcciones, de que la ejecución de obras y la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada, y es apta para su destino específico.

Art.184.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación cuando exista fiscalización.-

Las obras tramitadas a partir de la obtención de una licencia de habilitación y/o edificación que se ejecuten con fiscalización aprobada por la municipalidad, en el caso que se delegue este servicio legalmente, estarán exentas de los controles programados y en su reemplazo deberán acreditar ante la Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana, a través del Comisario de Construcciones, mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la construcción del proyecto técnico autorizado en la respectiva licencia urbanística, la calidad de los materiales y los procedimientos constructivos. Estos informes se presentarán trimestralmente y al finalizar el proceso constructivo con el cual se expedirá el informe aprobatorio de finalización de obras.

Art.185.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.- En el caso de que el Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, la Comisaría de Construcciones emitirá un acto de simple administración que se enviará a la Jefatura de Rentas para iniciar el proceso de devolución de garantía, contemplando lo establecido en el art. 187.

Art.186.- De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Art.187.- Características del informe aprobatorio de finalización de la edificación.-

El informe aprobatorio de finalización de la edificación será emitido siempre que se cumplan los siguientes requisitos:



Características del informe aprobatorio de finalización de la edificación. - El informe aprobatorio de finalización de la edificación será emitido por parte de la Subdirección de Ordenamiento Territorial siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Contar con el informe favorable de los controles efectuados por la Subdirección de Cultura y Convivencia Ciudadana, a través de la Comisaría de Construcciones;
2. Disponer de servicios básicos operativos, tales como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, o en su defecto, un sistema adecuado de evacuación de aguas servidas;
3. Contar con el informe favorable emitido por el Cuerpo de Bomberos, en los casos exigidos por la presente ordenanza;
4. En edificaciones de uso residencial, cada unidad habitacional deberá contar, como mínimo, con cocina y baños terminados, así como puertas y ventanas instaladas. No será requisito la ejecución de acabados interiores tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimientos de piso, pintura y enlucido;
5. En edificaciones de cuatro o más pisos que requieran uno o varios ascensores, estos deberán encontrarse en pleno funcionamiento al momento de la solicitud del informe;
6. Las edificaciones destinadas a usos distintos del residencial deberán haber concluido el proceso constructivo en su totalidad; y,
7. Áreas comunales en propiedad horizontal: En edificaciones planificadas bajo el régimen de propiedad horizontal, las áreas comunales deberán encontrarse completamente construidas y terminadas.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS EN EL CANTÓN OTAVALO

Sección 1 Del Régimen de Infracciones, Sanciones y Medidas

Art.188.- De las infracciones a la ocupación del suelo.- Las infracciones sobre la Ocupación del Suelo del cantón Otavalo, se clasifican en leves, graves y muy graves.

Art.189.- De los infractores a la ocupación de suelo.- Serán sujetos infractores, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de predios o terrenos, profesionales involucrados en el proyecto, o aquellos terceros que en representación de propietarios o profesionales coadyuvaron la obtención de las licencias que incurran en las prohibiciones o en acciones u omisiones tipificadas como infracciones a la ocupación del suelo en la presente ordenanza.

Art.190.- Sanciones aplicables. - A los infractores se les impondrán las siguientes sanciones, sin perjuicio de que puedan aplicarse de manera simultánea:

- a. Multa;



- b. Revocatoria de la Licencia Urbanística;
- c. Suspensión de la Obra;
- d. Suspensión de la Licencia Urbanística;
- e. Ejecución del fondo de garantía; y,
- f. Derrocamiento

Sección 2

Procedimientos Generales para las Sanciones

Art.191.- Aplicación del procedimiento administrativo sancionador.- Los procedimientos para la aplicación de sanciones establecidos en esta ordenanza, se desarrollarán conforme a sus disposiciones y, a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA).

En todos los casos se garantizará el respeto al debido proceso y a los principios de legalidad, proporcionalidad y juridicidad.

Art.192.- Actuación ante infracciones de oficio o denunciadas.- Cuando se reciba una denuncia ciudadana o se detecte de oficio las siguientes situaciones:

1. La ejecución de una construcción sin contar con la documentación legal correspondiente;
2. La realización de obras que, aun contando con permisos, presenten modificaciones sustanciales no autorizadas o no se ajusten a los planos aprobados; o,
3. La ejecución de trabajos en espacio público o en derechos de vía sin la autorización respectiva.

En tales casos, la Comisaría de Construcciones o quien haga sus veces procederán a notificar al propietario o responsable de la obra, dicha notificación incluirá una conminación para que, de acuerdo con la gravedad de la infracción, se regularice la situación o se suspenda inmediatamente la obra, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Art.193.- Notificación y medidas iniciales ante infracciones urbanísticas. - En caso de detectarse una construcción que carezca de los documentos legales correspondientes, o que, aun contando con los mismos, presente modificaciones sustanciales no autorizadas respecto a los planos aprobados, la Comisaría de Construcciones o quien haga sus veces procederá a notificar al propietario o al responsable de la obra. La notificación incluirá una conminación para que, según la gravedad de la infracción, se regularice la situación o se detenga la obra, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Al inicio del seguimiento administrativo se contempla un proceso preventivo, mediante la aplicación de medidas provisionales de protección, previstas en los artículos 180 y 181 del COA, estableciendo un término hasta 48 horas y un máximo de 10 días, con la finalidad de que el presunto infractor justifique su actuación.



Una vez culminado el término concedido, la Comisaría de Construcciones o quien haga sus veces oficiará la subsanación correspondiente y pertinente para cada caso o la continuación del proceso administrativo según el COA.

Art.194.- Identificación del propietario.- A través de la Subdirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces por medio de un informe técnico, establecerá e identificará a la persona propietaria o las personas propietarias del predio o edificación, con la constatación de criterios de evaluación en contra de quienes se efectuará la respectiva notificación, la consecución de sanciones y procesos coactivos que pudieren derivarse del incumplimiento de la presente ordenanza.

Sección 3

Procedimientos Específicos de Infracciones para Cerramientos

Art.195.- Notificación.- Cuando se detecte la existencia de un predio sin cerramiento, de oficio o a petición de parte, la Comisaria de Construcciones, a través de sus funcionarios competentes, procederá a notificar de manera verbal o escrita, al propietario el proceso preventivo, mediante la aplicación de la medida provisional de protección, prevista en los artículos 180 y 181 del COA, estableciendo un término desde 48 horas hasta un máximo de 10 días, con el fin de que el presunto infractor justifique su actuación, al no justificarse o remediar la infracción se iniciará el proceso administrativo mediante el auto inicio procedimiento sancionador.

Art.196.- Plazos.- Para la ejecución de lo dispuesto por parte de la Comisaría de Construcciones, en relación con la realización de los trabajos in situ, se establecen las siguientes disposiciones:

1. Para la construcción del cerramiento: El propietario o responsables del predio contarán con un plazo máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de notificación, para ejecutar el cerramiento conforme a las disposiciones establecidas en la normativa vigente, con el permiso correspondiente emitido por parte de la municipalidad.
2. Para el mantenimiento del predio: En caso de incumplimiento de las condiciones de limpieza y mantenimiento, para su regularización será un plazo máximo de ocho (8) días, contados a partir de la fecha de notificación preventiva.

El incumplimiento de estos términos o plazos podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente ordenanza, sin perjuicio de otras acciones administrativas que correspondan.

Art.197.- Identificación del propietario.- La Subdirección de Ordenamiento Territorial será la encargada de identificar a la persona natural o jurídica que figure como



propietaria del predio, conforme al registro catastral vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Dicha identificación servirá como base para efectuar las notificaciones correspondientes; y, en caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, se iniciará los procedimientos administrativos sancionatorios; y, de ser el caso, los procesos coactivos que correspondan, conforme a la normativa aplicable

Art.198.- Formas de notificación. - A los titulares de los predios o lotes sin cerramiento cuyo domicilio no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por el periódico de mayor circulación del cantón y redes sociales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo.

Sección 4 Tipo de Infracciones

Art.199.- De las infracciones contenidas en la presente ordenanza.- Constituirán faltas administrativas leves los incumplimientos en los procesos de habilitación del suelo y de edificación cometidos por los propietarios y/o profesionales que contravengan lo dispuesto en esta ordenanza. Las infracciones se clasificarán entre leves, graves y muy graves según el tipo de licencia incumplida.

Art.200.- Infracciones leves.- Constituyen faltas administrativas leves los incumplimientos en los procesos de habilitación del suelo, edificación y/o uso de suelo. Estas serán sancionadas con una multa equivalente a un (1) salario básico unificado, en caso de no acoger las medidas preventivas previstas en este cuerpo normativo, sin perjuicio de las responsabilidades penales o civiles que pudieran derivarse conforme a la legislación vigente, cuando se verifiquen las siguientes actuaciones:

1. Falta de rótulo de responsabilidad en la obra.
2. Incumplimiento de la obligación de disponer en sitio, en forma física o digital, de los planos aprobados, formularios, estudios complementarios y permisos de intervención.
3. Incumplimiento del deber de mantener en buen estado las fachadas de edificaciones frentistas que colinden con espacio público o privado, debidamente enlucidas y pintadas en color blanco o en el autorizado por la autoridad municipal, conforme a criterios de armonía estética y orden urbano.
4. Falta de mantenimiento adecuado del predio o edificación.
5. Continuación de la construcción con licencia caducada sin su respectiva actualización.
6. Continuación de la construcción sin profesional responsable, una vez notificada su desvinculación a la autoridad competente, quedando sin efecto la licencia.
7. Ejecución de trabajos varios sin la autorización correspondiente.



8. Incumplimiento del uso de equipo de seguridad en trabajos en altura a partir del tercer piso, especialmente el arnés de seguridad debidamente anclado.
9. Incumplimiento del uso de equipo de seguridad en la obra. Es obligatorio el uso de casco, botas, guantes y chaleco; y, en trabajos en altura desde la primera planta alta, el uso de arnés de seguridad debidamente anclado. El propietario y el profesional responsable deberán garantizar su utilización permanente.
10. Impedimento u obstaculización de la labor de control de la Comisaría de Construcciones o quien haga sus veces, en la verificación de obras en curso, ya sea en inspecciones programadas o aleatorias.
11. Incumplimiento de la obligación de informar a la Comisaría de Construcciones sobre la desvinculación del profesional responsable.
12. Ejecución de movimientos de tierra sin permiso municipal, siempre que no generen riesgos a predios colindantes ni afecten bienes públicos.
13. Ocupación de espacio público sin autorización, mediante colocación de equipos, materiales, andamios o escombros.
14. Incumplimiento de las condiciones del informe de autorización para ocupación de acera y calzada, incluyendo la ocupación de espacio público fuera de los horarios establecidos (lunes a jueves de 20h00 a 05h00).
15. Colocación de publicidad en espacio público sin autorización municipal. Como medida de remediación, el titular deberá gestionar el permiso respectivo.
16. Uso de la edificación para fines distintos a los autorizados en el ICUS.

Art.201.- Infracciones graves. - Constituyen faltas administrativas graves en materia de construcción, habilitación del suelo o uso de suelo en el cantón Otavalo, sancionadas con una multa mínima de tres (3) salarios básicos unificados, sin perjuicio de las sanciones previstas en la normativa administrativa vigente ni de las responsabilidades penales o civiles que pudieran derivarse conforme a la ley, las siguientes conductas:

1. Incumplimiento de la obligación de mantener libre el acceso a vías planificadas, mediante la colocación de puertas, cadenas, cercas u otros elementos que obstaculicen el ingreso a vías definidas por la Dirección de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces, o a aquellas aperturadas voluntariamente por los moradores y que formen parte de la planificación vial cantonal.
2. Incumplimiento de medidas provisionales o cautelares, continuando la ejecución de la actividad u obra pese a la orden de suspensión emitida por la Comisaría de Construcciones.
3. Construcción de cerramientos sin permisos municipales, aun cuando cumplan parámetros técnicos.
4. Daños o afectaciones a bienes públicos, ocasionados por actos de construcción, demolición, excavación o actividades afines.
5. Ejecución de edificaciones sin contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.
6. Ejecución de edificaciones sin apego a la documentación o planos aprobados.
7. Incumplimiento de la obligación de construir cerramiento en el predio, conforme a las disposiciones técnicas y plazos establecidos en la presente ordenanza.



Art.202.- Infracciones muy graves.- Se considerarán infracciones muy graves en materia de edificación, habilitación o uso del suelo en el cantón Otavalo aquellas que contravengan de manera significativa la normativa urbanística vigente. Estas serán sancionadas con una multa equivalente a diez (10) salarios básicos unificados en caso de no acoger las medidas preventivas previstas en este cuerpo normativo y, según la magnitud del impacto, podrán conllevar la orden de demolición de la construcción, sin perjuicio de otras sanciones administrativas aplicables ni de las acciones civiles o penales que pudieran derivarse conforme a la legislación vigente.

Constituyen infracciones muy graves las siguientes:

1. Construcciones no legalizables. – Ejecutar edificaciones que no sean susceptibles de legalización conforme a las determinantes de ocupación del suelo y demás parámetros urbanísticos establecidos para el sector;
2. Obras en condominios sin autorización. – Realizar construcciones distintas a las aprobadas en condominios, sin el consentimiento de los condóminos conforme a la legislación vigente o sin los trámites municipales correspondientes. Como medida correctiva, el infractor deberá proceder con la demolición en un plazo máximo de treinta (30) días. Será responsable quien ejecute la obra sin el permiso correspondiente;
3. Ruptura de sellos municipales. – La ruptura de sellos impuestos por la Comisaría de Construcciones constituye una falta grave atribuible al propietario y/o al profesional responsable de la edificación o construcción;
4. Exceder el área autorizada en los permisos municipales de construcción por sobre el margen de tolerancia establecido en este cuerpo normativo;
5. Cerramientos no autorizados. – Construir cerramientos definitivos que no se ajusten a los parámetros técnicos establecidos en este cuerpo normativo, contravengan disposiciones legales vigentes o se realicen contando únicamente con autorización para cerramientos provisionales.
Esta situación deberá constar en el informe de inspección correspondiente. En estos casos se impondrá la multa y se dispondrá la demolición del cerramiento;
6. Construcciones en áreas de protección. – Levantar edificaciones en quebradas, ríos, cauces, drenajes naturales o áreas de riesgo y protección establecidas en el PDOT o en el PUGS.
Además de la multa, el infractor deberá ejecutar un plan de remediación conforme a las directrices de los entes técnicos responsables, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes;
7. Movimientos de tierra con afectación a bienes públicos. – Realizar movimientos de tierra o desbanques que afecten vías, parques, áreas de equipamiento comunitario, infraestructura pública, obras de beneficio colectivo o propiedad privada;
8. Construcciones en espacio público sin autorización. – Levantar edificaciones sobre espacio público sin contar con el permiso respectivo. Como medida correctiva, el responsable deberá proceder con la demolición inmediata;



9. Comercialización irregular de lotes o edificaciones. – Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos no contemplados en el PUGS vigente, o sin aprobación municipal; así como comercializar edificaciones nuevas sin permisos o autorizaciones.
Serán responsables solidarios tanto quien comercialice como quien gestione trámites al margen de la normativa;
10. Conductas irregulares de profesionales responsables. – El profesional será sancionado en caso de incurrir en conductas irregulares, omisiones culposas o falsedad en el ejercicio de sus funciones, cuando estas afecten la seguridad, legalidad o correcta ejecución de la obra.
Además, se derivará el caso a los colegios o asociaciones profesionales correspondientes para el inicio del procedimiento disciplinario y, de ser procedente, a la Fiscalía para las acciones legales pertinentes.
11. Instalación de antenas o infraestructura de telecomunicaciones sin autorización. – Implantar antenas, equipos de soporte, equipamientos o infraestructura relacionada sin contar con el respectivo permiso de implantación.; y,
12. Demoler edificaciones sin autorización municipal. – Ejecutar demolición de edificaciones sin contar con el permiso otorgado por el GAD Municipal.

Art.203.- Cancelación de multas y efectos.- La cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones, no representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se hayan legalizado todos los trámites que debían realizarse inicialmente.

Art.204.- Obras contrarias a la normativa.- Si la obra realizada, motivo de sanción contraviene lo que determina la Zonificación y más normativas, la Dirección de Planificación evaluará el impacto y condiciones para proceder a legalizarla o mediante la Comisaría de Construcciones se dispondrá la corrección en obra derrocando parcial o totalmente.

Art.205.- Ejecución subsidiaria por parte del Municipio.- Si la Municipalidad no obtiene respuesta por parte de los propietarios para que ejecuten lo que contraviene a la presente Ordenanza en obras como: Restauración, mantenimiento, reparación, rectificación, construcción o derrocamientos, etc. a través de sus técnicos y trabajadores podrán ejecutar los trabajos y sus costos serán imputables al propietario con el correspondiente interés bancario.

Art.206.- Emisión de títulos de crédito por multas. - La emisión de títulos de crédito por concepto de multas, será ejecutada por la Dirección Financiera, a través de Gestión de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, previo cumplimiento del debido proceso y resolución ejecutoriada remitida por la Comisaría Municipal, conforme a disposiciones de ley.

Emitidos los títulos de crédito, la Subdirección de Tesorería Municipal, ejecutará las gestiones de cobro respectivas, inclusive mediante procedimientos de ejecución



coactiva, conforme la normativa vigente. La recaudación deberá efectuarse a través de las respectivas ventanillas de cobro; a su vez, a través de las instituciones financieras autorizadas para el efecto, o sistemas de pago en línea.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El PUGS del cantón Otavalo, constituye un instrumento de planificación al que se articulan y tomarán como referente todos los instrumentos de planificación complementarios.

SEGUNDA.- Es parte integrante de esta Ordenanza el Anexo 01 - Implantación de Estaciones Base Celular Centrales Fijas y de Radiocomunicaciones en el cantón Otavalo.

TERCERA.- En los casos de urbanizaciones, fraccionamientos de hecho, sin autorización municipal y que se encuentren consolidados y al menos con cinco años anteriores a la vigencia de esta Ordenanza, el Concejo Municipal, podrá regularizarlos sujetándose al procedimiento previsto en el Art. 486 del COOTAD de acuerdo a su priorización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los asentamientos humanos de hecho existentes en el territorio cantonal de Otavalo se acogerán a lo establecido en la Resolución 006 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS) y a las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para su regularización, reconocimiento y formalización. En caso de que la Resolución 006 del CTUGS sea actualizada, modificada o derogada, dichos asentamientos se acogerán automáticamente a la resolución, normativa o instrumento jurídico que la sustituya, sin necesidad de reforma a la presente ordenanza, garantizando la continuidad de los procesos conforme a la normativa nacional vigente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo expedirá, en un plazo máximo de un dieciocho (18) meses contados desde la publicación de la presente ordenanza, la normativa específica para la regularización y gestión de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en su jurisdicción, en observancia de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. La Dirección de Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, será responsable de coordinar con las demás dependencias municipales la implementación de esta disposición

SEGUNDA.- Durante el plazo de doce (12) meses contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, no se exigirá la regularización, legalización o reconocimiento de las construcciones existentes en los casos de licencias de regularización de tierras.



Dentro del mismo plazo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo aprobará la ordenanza específica de legalización de construcciones, en observancia de la normativa nacional vigente.

TERCERA.- En un plazo de tres (3) meses la Unidad de Tecnologías de la Información o quién haga sus veces deberá adecuar los sistemas informáticos municipales para contemplar estas regulaciones.

CUARTA.- En un plazo de doce (12) meses la Subdirección de Desarrollo Territorial Sostenible o la unidad responsable de la Gestión del Patrimonio, iniciará el proceso de aprobación de la Ordenanza de Conservación y Gestión de Bienes Inmuebles Patrimoniales del cantón Otavalo.

QUINTA.- En un plazo de nueve (9) meses la Dirección de Desarrollo Productivo y Competitividad, presentará el proyecto de ordenanza que regule la emisión de las licencias de funcionamiento de actividades económicas.

SEXTA.- Los procedimientos de habilitación del suelo y/o edificación que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de esta ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio. Las peticiones, los reclamos y los recursos interpuestos hasta antes de la implementación de la presente ordenanza, se tramitarán con la norma aplicable al momento de su presentación.

SEPTIMA.- Los propietarios de predios que cuenten con planos aprobados, permisos de construcción o autorizaciones de propiedad horizontal vigentes, otorgados conforme a una norma anterior, no perderán los derechos adquiridos por efecto de la expedición de una norma posterior que reduzca los parámetros de edificabilidad previamente autorizados. En tales casos, se respetará la normativa bajo la cual se otorgaron dichos actos administrativos, siempre que mantengan su validez jurídica y no hayan sido objeto de revocatoria, caducidad o nulidad conforme al ordenamiento vigente.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Se derogan todos los instrumentos de igual o menor jerarquía que por su naturaleza jurídica se opongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Municipal, quedarán automáticamente derogados los contenidos normativos de las siguientes Ordenanzas:

1. LA ORDENANZA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE SOPORTE DE ANTENAS E INFRAESTRUCTURA RELACIONADA CON EL SERVICIO MÓVIL AVANZADO, SMA, EN EL GOBIERNO MUNICIPAL DE OTAVALO (2009);



2. ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS EN PREDIOS URBANOS Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN OTAVALO (2016); y,
3. Ordenanza de Regularización de Fraccionamientos y Reestructuración de Lotes en el cantón de Otavalo (2021).

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, a los 22 días del mes de septiembre del 2025.

Ing. Anabel Hermosa Acosta
ALCALDESA DE OTAVALO

Abg. Galo Plazas Dávila
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Galo Alejandro Plazas Dávila en mi calidad de Secretario General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, **CERTIFICO:** Que la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OTAVALO**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, en dos debates realizados en sesión extraordinaria No. 112 de fecha 19 de agosto del 2025 y sesión extraordinaria No. 121 de fecha 22 de septiembre de 2025. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito a la Señora Alcaldesa para su sanción.

En la ciudad de Otavalo, 24 de septiembre del 2025.

Abg. Galo Plazas Dávila
SECRETARIO GENERAL



LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO. - En la ciudad de Otavalo a los 24 días del mes de septiembre del 2025. - Vistos: Por cuanto la **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OTAVALO”**, reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente Ordenanza para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

Ing. Anabel Hermosa Acosta
ALCALDESA DE OTAVALO

CERTIFICO: Que la Ingeniera Anabel Hermosa Acosta, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OTAVALO”**.

En la ciudad de Otavalo, 24 de septiembre del 2025.

Abg. Galo Plazas Dávila
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA
CIUDADANA

OTAVALO

ANEXO 01

IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR CENTRALES FIJAS Y DE RADIOCOMUNICACIONES EN EL CANTÓN OTAVALO



ART. 1.- Implantación de estaciones base celular centrales fijas y de radiocomunicaciones en el cantón Otavalo: Es importante establecer alturas para la implantación de la infraestructura pasiva (construcción de torres), tomando en cuenta que quien otorga las licencias sobre este tema es la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), del Ecuador, sin embargo, es importante aclarar los siguientes puntos:

1. En las **ZONAS URBANAS** podrán implantarse infraestructuras de hasta 40,00 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar la mencionada altura desde el nivel de la acera.
2. En las **ZONAS RURALES** podrán implantarse infraestructuras de hasta 60,00 metros de altura medidos desde el nivel del suelo.

Art. 2.- Tipos de infraestructura: En el caso de requerir la implantación de una infraestructura en el sector urbano se le permitirá únicamente el tipo torre de telecomunicaciones conocida como **MONOPOLOS, MACROPOSTES o MÁSTILES**.

1. **MONOPOLO:** Estas estructuras son visualmente discretas, instaladas normalmente en lugares en donde se requiere conservar la estética, ocupan menos espacio que otras torres de telecomunicaciones, se pintan de algún color o se adornan para permitir que la estructura se mimetice, lo cual reduce su impacto en la imagen urbana y las convierte en una excelente opción para zonas residenciales, corporativas y comerciales.

Estas estructuras consisten en tubos de sección circular o poligonal, y en elevación, puede ser de sección constante o cónica, se pueden instalar sobre terrenos y se deben construir con una cimentación adecuada, aseguradas por medio de pernos para soportar su propio peso, más, el de las antenas que se requieran.

En ocasiones, este tipo de torres, cuentan con una plataforma de trabajo superior, para un máximo de 4 operadores con su respectivo equipo de seguridad y montaje.

Características Técnicas

Altura	De 18 a 45m
Ancho	De 0.60 a 1.5m
Peso	A partir de los 200 kg
Base	De 3 a 9m ²
Acceso	Escalerilla ubicada de un lado de la torre
Capacidad de Carga	Hasta 800 kg



2. **MACROPOSTES:** Es una estructura visualmente discreta, se conforma de un poste metálico poligonal seccionado en 2 o 3 partes, fabricado con placa de acero al carbón.

Son instaladas normalmente en lugares en donde se requiere conservar la estética y son utilizadas como luminarias, su cimentación se basa en una pila circular de 1 metro de diámetro por 5 metros de profundidad, armadas con acero de refuerzo y concreto.

Ocupan espacios menores a los monopolos, debido a que el equipo de transmisión y antenas, se encuentran colocados en la misma estructura. Generalmente se pintan del color de las luminarias del entorno, por lo que su impacto en la imagen urbana se pierde, y las convierte en una excelente opción para zonas residenciales, corporativas y comerciales.

En este tipo de estructura, solo se puede ubicar a un operador y su instalación y montaje requieren del uso de grúa, debido a que están armadas desde taller. Una vez izados, solo es necesario colocar el medidor de energía eléctrica, para comenzar su funcionamiento.

Características Técnicas

Altura	De 18
Ancho	De 0.60 a 1.5m
Peso	1.739 kg
Base	1 m de ϕ
Acceso	Mediante grua con canastilla
Capacidad de Carga	Hasta 200 hasta 1600 kg

3. **Mástiles:** Consiste en una estructura pequeña, de fácil instalación y bajo costo, por lo que son una excelente opción para instalación en lugares elevados, como las azoteas de edificios; deben ser utilizados para cargas moderadas, lo cual se traduce en una menor cantidad de antenas. Los mástiles, se pueden clasificar de la siguiente forma:
- a) **Mástiles arriostrados:** Su estabilidad, además de estar en función del contrapeso ejercido por la base, depende de cables (arriostres) sujetos a distintas alturas del mástil.



- b) **Mástiles apuntalados:** Su estabilidad, además de depender de la base del mástil, es proporcionada por materiales rígidos apuntalados a diferentes alturas del mástil. Estas estructuras van de los 7 hasta los 18 metros.
- c) **Mástiles Autosoportados:** Su estabilidad depende del contrapeso ejercido por la propia base del mástil (no se permite que la estabilidad o parte de ésta la aporte ningún tipo de anclaje mecánico, químico o de pegamentos).

Características Técnicas

Altura	De 3 hasta 18m
Ancho	De 20 a 55mm
Peso	De 92 a 220 kg
Acceso	La escalera forma parte integral del mástil
Capacidad de Carga	Hasta 200 hasta 1600 kg

- 4. **AUTOSOPORTADAS:** Es una estructura diseñada para mantener su propio peso, sin necesidad de soportes adicionales, son muy resistentes a la torsión que genera el viento, por lo que son mayormente usadas, cuando la cantidad de antenas que se colocarán sobre ésta, requieren una gran superficie. Este tipo de torres se fabrican en planta y se instalan o montan en el sitio. Por lo general, se usan en terreno natural y de difícil acceso, en donde resulta complicado el uso de grúa. Su geometría en elevación es de forma piramidal y su base tiene forma triangular. Toda vez que estas estructuras están sobre terrenos, se deben construir con una cimentación adecuada para soportar su propio peso, más, el de las antenas requeridas y el peso de 3 operadores, con su respectivo equipo de seguridad y montajes para labores de mantenimiento.

Características Técnicas:

Altura	De 6 hasta 85m
Ancho	De 2m2 hasta en relación con la altura de la torre
Base	De 50 a 12000 kg
Peso	Escalerilla ubicada de un lado de la torre
Capacidad de Carga	Hasta 200 hasta 1600 kg

Es necesario mencionar, que el diseño de cada una de estas torres se acompaña de una evaluación, por sismo y viento, de acuerdo con la normatividad vigente del país.



Es importante que estos diseños vengán acompañados de la firma de un especialista, comúnmente conocido como Ingeniero Civil en estructuras, que avale la seguridad del diseño de la torre a construir.

Finalmente, para la instalación de las antenas, se requiere el uso de SOPORTES, mismos que, en algunas ocasiones, pueden fijarse directamente en las paredes del inmueble, sin necesidad de la instalación de torres o mástiles.

Art. 4.- Condiciones para la implantación de infraestructura de fibra óptica: La Fibra Óptica es un filamento de material dieléctrico (que no conduce electricidad), más delgada que un cabello humano, capaz de conducir y transmitir impulsos luminosos de uno a otro de sus extremos. Es un conductor de ondas que se utiliza para las telecomunicaciones ya que permite enviar gran cantidad de datos (gran ancho de banda) a gran velocidad y a grandes distancias. La Fibra Óptica es inmune a la interferencia, por lo que tiene muy baja pérdida de potencia de transmisión. Para la colocación de Fibra Óptica se ocupa los siguientes tipos de Instalación:

- a) **Construcción aérea:** Para la construcción e instalación de la red aérea de Fibra Óptica, se ha tomado como base primordial el uso de infraestructura de postes existentes de concreto reforzado. En caso de que el proyecto así lo requiera y de acuerdo a la ruta o trayectoria de la red de Fibra Óptica, se puede considerará la implementación de postes nuevos.

Para el uso de la infraestructura de postes de concreto reforzado, se deberá atender a lo dispuesto por los Lineamientos Técnicos y Administrativos indicados por EMELNORTE AGENCIA OTAVALO para la instalación, operación y mantenimiento de la Red de Telecomunicaciones.

Para la instalación de una red aérea de fibra óptica, deben considerarse los siguientes aspectos relevantes:

- b) **Ubicación del Cable de Fibra Óptica:** La instalación de los postes proyectados deberá ser en las colindancias entre predios, se debe de evitar la colocación de éstos en el centro de un predio, cerca de marquesinas, puertas o ventanas.

Los postes proyectados deberán quedar instalados y alineados con respecto a los postes existentes, y en el caso de cruces, los postes deberán quedar instalados y perpendiculares a las condiciones del terreno y serán debidamente identificados.

- c) **Postería:** En la mayoría de los casos, la empresa EMELNORTE indica que es posible la instalación de cables de Redes de Telecomunicaciones en su infraestructura existente de postes de concreto reforzados



- d) **Sistema de Referencia de puesta a Tierra:** Para el montaje o empotramiento de los postes de concreto, se debe considerar las zanjas y cimentaciones que en función de la naturaleza del terreno y características del material a empotrar, difieren en las distintas áreas del cantón, dada su gran variedad de tipos de terreno.
- e) **Retenida:** La retenida es un elemento mecánico que sirve para contrarrestar las tensiones mecánicas de los cables de Fibra Óptica y/o eléctrico en las estructuras y así eliminar los esfuerzos de flexión en el poste. Se instalan en sentido opuesto a la resultante de la tensión de los cables por retener. Se deberán anclar en el piso con un ángulo de 45°; para ángulos diferentes se deberán analizar los esfuerzos mecánicos.

Para aquellos casos en los que se requiera algún cambio de dirección en un sentido de donde continúan los postes existentes y no exista un cable que sirva de guía, será necesario colocar un cable de acero (torón) de 1/4" rematado entre los dos postes en un cruce de calle, avenida, etc. de forma horizontal a la calle, por la que seguirá la trayectoria que sirva de guía, con el fin de realizar un remate en forma de "T" (pata de gallo) hacia la trayectoria que se requiere.

- f) **Catenaria:** Debido al peso del Cable de Fibra Óptica y/o Flexoducto, se forma una ondulación entre dos postes a la cual se le conoce como catenaria, la distancia que existe entre una línea horizontal imaginaria que pudiera tener un cable totalmente tenso y la ondulación del cable que guarda entre un poste y otro se le conoce como flecha.

Para los cables de Fibra Óptica, la flecha máxima debe ser de 1.50% del tramo interpostal (distancia entre postes, representada por la x en la figura) a instalar, con el dinamómetro se ajustará la tensión en cada tramo, verificando que el cable adquiere la flecha correspondiente. En cualquier distancia interpostal y en ninguna circunstancia se deberá de exceder este porcentaje indicado.

- g) **Sistema de referencia de puesta a tierra:** El soporte de acero galvanizado (cable de acero) que soporta el ducto para la Fibra Óptica, tiene la función de soportar el peso de la fibra, impidiendo la deformación de éste. No conduce ningún tipo de corriente, pero por sus características propias metálicas, es susceptible a conducir corrientes parásitas (producidas por interferencias electromagnéticas, vientos etc.), las cuales deberán ser drenadas a tierra cada 250 metros máximo.

La bajante de referencia de tierra, se localiza por la cara exterior del poste; con una altura mínima del tubo de protección de 2,00 m sobre el nivel de piso. La varilla de tierra, debe estar a nivel del piso, el conector a 5cm de profundidad del nivel del piso, y se deben separar 15 cm del poste.



Art. 5.- Montaje de accesorios: Es necesario mencionar que para la instalación de la red aérea de Fibra Óptica, se requiere el uso de accesorios, mismos que se detallan a continuación:

- a) **Raqueta para cable de reserva:** En caso de requerirse cable de reserva, éstas podrán ser instaladas en claros inter-postales, dicha reserva tendrá como máximo 200 metros por cada kilómetro, repartidos simétricamente con un mínimo de 5 puntos por kilómetro, soportado por los accesorios conocidos como “Raquetas”, no se permite el uso de reservas en forma de enrollado.
- b) **Cajas de empalme o cierres:** Las cajas de empalme son de los accesorios o dispositivos más importantes que se utilizan para proteger los empalmes realizados en los cables de Fibra Óptica, además de ser un cierre totalmente hermético que protege los empalmes de los factores ambientales (agua, polvo, aire, etc.), o de cualquier otro factor que pueda perjudicarlo y como consecuencia dañar la red de Fibra Óptica.
- c) **Acometidas de Fibra Óptica:** Las acometidas de la Red de Telecomunicaciones, se deben sujetar en el cable o en el cable guía o mensajero y no de la abrazadera del poste de la red de distribución.

Ninguna acometida de la red de telecomunicaciones debe extenderse fuera del área de influencia del poste de distribución, es decir, la longitud que recorre esta acometida a lo largo de la trayectoria de la red, no debe ser mayor al claro medio entre postes. En caso de requerirse, debe extenderse la Red de Telecomunicaciones hasta el siguiente poste.

Art. 6.- La acometida de Fibra Óptica que se ubica en un predio o un sitio, se puede presentar en diferentes escenarios:

- a) **Acometida Aérea:** Este tipo de acometida, se desarrolla a través de una caja de derivación que se ubicará en el área de la red de Fibra Óptica y llega a un sitio a través de una Mufa (tubo metálico de forma curvada cuyo extremo apunta hacia abajo para impedir que al llover, el agua de lluvia entre a la instalación) y éste a su vez se interconecta con un registro (subterráneo o exterior) en el interior del predio, llevando la trayectoria hasta el punto de conexión de Fibra Óptica, que puede ser subterránea o externa.
- b) **Acometida Subterránea:** Este tipo de acometida, se desarrolla a través de una caja de derivación que se ubica en un registro para Fibra Óptica, que se ubicará en los límites del sitio y éste a su vez, se interconecta con un registro en el interior del predio, llevando la trayectoria hasta el punto de conexión de Fibra Óptica.



Art. 7.- Condiciones para la implantación de infraestructura:

- a) **Retiros:** Haciendo referencia al literal e) es necesario tomar en cuenta no solo el retiro frontal como se menciona, sino la infraestructura deberá respetar los retiros existentes en el sector y/o zonificación establecida, lo cual deberá reflejarse en los datos de la línea de fábrica
- b) **Mimetización:** Es importante considerar dentro de la ordenanza, algunos aspectos generales de la técnica de camuflaje o mimetización de este tipo de infraestructura de telecomunicaciones, con el fin de disminuir la contaminación visual al medio ambiente y dar cumplimiento con el Acuerdo Ministerial Nro. 013-2019 de 11 de junio de 2019, sobre la Mimetización de Infraestructura de Telecomunicaciones, emitida por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones de la República del Ecuador.

Debido a la necesidad de camuflar o mimetizar la infraestructura de telecomunicaciones, principalmente las que corresponden a la tecnología celular, se han desarrollado estructuras artificiales con aspectos ecológicos, con el propósito de instalarlas en zonas o ambientes que requieren un bajo impacto ambiental y visual.

Dichas estructuras mimetizadas deberán simular la corteza y follaje de una determinada especie forestal, esto aplica tanto para las nuevas como para las infraestructuras existentes, aplicando diferentes técnicas de simulación y camuflaje en el lugar del emplazamiento, sin que la operatividad de estos equipos emisores se vean afectados durante la instalación de su nueva fisonomía.