



EL CONCEJO CANTONAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art, 241 establece “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, la Constitución de la República, en su Artículo 264, establece entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, articulados a la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su art. 55 literal b) establece: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”

Que, en el registro oficial número 848 de fecha Lunes, 26 de diciembre del 2016, se publica la Ordenanza De Uso, Ocupación Y Gestión Del Suelo Del Cantón Patate,

En ejercicio de las facultades legislativas y atribuciones que le confieren la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240; y; el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 57 literal a) y w); expide la siguiente Ordenanza que



se hallará sujeta al PDOT/2015 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Cristóbal de Patate.

“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE”

Art. 1.- En el art. 101.- En el subtítulo incorpórese luego de las palabras RURAL INDUSTRIAL, la palabra AGROINDUSTRIAL, y quedará de la siguiente manera: **DEL SUELO RURAL INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIAL**; además incorpórese como definiciones las siguientes:

La industria.- Será el destino de uso y ocupación del suelo para que se desarrollen procesos o actividades destinados a la producción de bienes materiales, dentro del marco de las restricciones y condiciones dispuestas en la presente ordenanza e instituciones gubernamentales competentes.

La **agroindustria** Para efectos de esta ordenanza se define a la agroindustria como una rama de la industria, que se encarga de la transformación de los productos provenientes de la agricultura, ganadería, pesca, riqueza forestal, entre otros, en productos elaborados para el consumo.

Art. 2.- Sustitúyase el Art 104 por el siguiente: **Art. 104.-** Las industrias y agroindustrias que se ubiquen actualmente en suelo urbano, urbanizable tendrán un proceso obligatorio de reubicación en el lapso de cuatro años desde la vigencia de la presente ordenanza, hacia un suelo rural que no cumpla la función de protección ambiental, y en el caso de industrias deberán implantarse en áreas de uso específico industrial.

Art. 3.- Sustitúyase el art. 151 por el siguiente: **Art. 151.- Fraccionamiento Diferenciado.-** Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como un fraccionamiento diferenciado a la división de un predio que contiene viviendas habitadas, construidas antes de la aprobación de la presente ordenanza, se tomará como área mínima 40 metros cuadrados en planta baja, y se legalizará en un plazo no mayor a



180 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza; se reconocerá legalmente mediante un proceso de aprobación.

Art. 4.- Sustitúyase el art. 138 por el siguiente: **Art. 138.-** Los proyectos de edificación, podrán intensificar o aumentar el porcentaje de ocupación del suelo C.O.S respetando únicamente las dimensiones de los retiros y acogiéndose a los artículos que los benefician, en la presente ordenanza, siempre que el área de construcción sea equivalente a cuarenta metros cuadrados mínimo en planta baja, y que estos predios cuenten con título de propiedad.

Art. 5.- Derogar el art. 157

Art. 6.- Sustitúyase el art 160 por el siguiente: **Art. 160.- Área verde, comunitaria y vías.-** En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

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.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes



indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Art. 7.- Sustitúyase el art. 176 por el siguiente: **Art. 176.-** Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza a la dirección de planificación la aprobación del trámite correspondiente.

Art. 8.- Sustitúyase el Art. 229 por el siguiente: **Art. 229.- Costo.-** El costo de la línea de Fábrica será el cinco por ciento del RBU (5%RBU).

Art. 9.- Sustitúyase el art. 230 por el siguiente: **Art. 230.-** Para obtener la línea de fábrica se deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación
- Formulario de línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cedula del propietario/s
- Copia de la escritura registrada
- Copia del Pago predial
- Pago de la tasa correspondiente.
- Certificado de Gravamen para trámites de traspaso de dominio, fraccionamientos y excedentes de área.



Art. 10.- Sustitúyase el Art. 232 por el siguiente: **Art. 232.- Requisitos para aprobación.-** El Departamento de Planificación admitirá a trámite de aprobación los planos de construcción o intervención en edificaciones; y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de Aprobación de planos, formato municipal
- b. Línea de fábrica
- c. Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d. Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- e. Copia del pago de Impuesto Predial
- f. Copia de escritura y cedula del propietario
- g. Planos arquitectónicos (tres juegos) en los que deberán constar mínimo:
 1. Plantas arquitectónicas, dos fachadas, dos cortes
 2. Implantación, ubicación geo referenciada, cuadro de áreas.
 3. Planos de instalaciones eléctricas y sanitarias con certificación del cuerpo de bomberos.
- h.- Para las construcciones de más de cuatro pisos deberán contar con el permiso del cuerpo de bomberos.
- i.- Certificado de riesgo natural

Art.11.- Sustitúyase el Art. 234 por el siguiente: **Art. 234.- Obtención del permiso de construcción.-** Para obtener el permiso de construcción será necesario adjuntar al trámite de aprobación de planos los siguientes requisitos:

- a. Formulario de Permiso de Construcción
- b. Planos arquitectónicos aprobados (tres juegos)
- c. Planos estructurales (tres juegos)
- d. Memoria de cálculo estructural (edificaciones más de tres pisos)
- e. Plano de instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias (tres juegos)
- f. Comprobante de pago por aprobación de planos
- g. Comprobante de depósito de Garantía de Construcción
- h. Si el proyecto sobrepasa los 500 m² de construcción, o seis unidades de viviendas, se adjuntará a lo anterior los siguientes documentos:



- Informe del Departamento correspondiente de Servicios Básicos (alcantarillado, agua potable)
- Informe del Cuerpo de Bomberos
- Los planos eléctricos y sanitarios serán firmados por un profesional respectivo

i.- Certificado de no tener obligaciones patronales pendientes con el IESS

Art. 12.- Sustitúyase el Art. 245 por el siguiente: **Art. 245.- Informe de aprobación de anteproyecto.-** Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director del Departamento de Planificación, firmada por todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto urbanista
- b) Línea de fábrica (Formulario de Normas Particulares)
- c) Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- d) Certificado de Gravamen
- e) Copia de escritura y cédula del propietario
- f) Plano de levantamiento topográfico geo referenciado, con curvas de nivel a cada 0.50 metros del predio, formato INEN.
- g) Cuatro juegos de planos del proyecto de urbanización geo referenciados con coordenadas WGS84 suscrito por un arquitecto urbanista, en los que deberán constar la ubicación del proyecto, diseño de manzanas y lotes, cuadro de áreas y datos del proyecto, Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- h) Certificado emitido por la unidad de Gestión de Riesgos
- i) Visto bueno en urbanizaciones emitido por el cuerpo de bomberos.

Art. 13.- Sustitúyase el art. 252 por el siguiente: **Art. 252.- Fraccionamiento de Lotes.-** Para trámites de aprobación de fraccionamiento, subdivisión, de lotes, se deberá presentar la siguiente documentación:



1. Línea de fábrica
2. Solicitud de Aprobación de planos, dirigida al director de Planificación
3. Certificado de no adeudar a la Municipalidad
4. Certificado de Gravamen
5. Copia de escritura y cédula del propietario/s
6. Tres juegos de planos geo-referenciados WGS84, en los que deberán constar la ubicación del proyecto, la planimetría, cuadro de áreas y datos del proyecto con la firma del otorgante y adquiriente.

Pago de aprobación de Fraccionamiento Urbano (2X1000 del avalúo del predio)

Art. 14.- Sustitúyase el Art. 258 por el siguiente: **Art. 258.- Integración de Lotes.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización 182 municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 15.- Sustitúyase el art. 261 por el siguiente: **Art. 261.-** Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia de la ordenanza PDOT/2011 hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.



Las construcciones que no hayan respetado la normativa del sector se podrán legalizar siempre y cuando hayan respetado al menos los retiros frontales y la altura de edificación según zonificación respectiva; en caso de no reunir estos requisitos para la legalización se procederá a la demolición o derrocamiento de la parte requerida.

Art. 16.- Sustitúyase el art. 275 por el siguiente: **Art. 275.- Permiso de Construcción Rural.-** Toda construcción para vivienda en suelo no urbanizable o rural, no requerirá de aprobación de Planos de construcción, sin embargo será obligatoria la obtención de una autorización, por lo cual se requerirá la siguiente documentación:

- Solicitud en general dirigida al Director de Planificación
- Línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cedula del propietario
- Certificación de Riesgo Natural
- Formulario de permiso Construcción

En zonas urbanas parroquiales no se exigirán planos aprobados de construcción cuando las construcciones sean únicamente de un piso.

Las construcciones que superen el un piso se registrarán a los mismos requisitos antes señalados

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá la autorización/Permiso, en un plazo de cinco (5) días, el costo será de 5% del RBU y se proporcionara obligatoriamente al propietario una cartilla básica de construcción rural.

Art. 16.- Sustitúyase el Art. 276 por el siguiente: **Art. 276.- Permiso de Trabajos varios.-** En la zona urbana y urbanizable, para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30.00 m²
- Construcción de muros o cerramientos



- Mediaguas, cubiertas provisionales
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 30.00 metros cuadrados, y aquellos que sobrepasen el área establecida se someterán a trámite normal de aprobación de planos y obtención del permiso de construcción.

Art. 17.- Sustitúyase el art. 279 por el siguiente: **Art 279.-Del control de la habitabilidad.-** Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 18.- Sustitúyase el art. 294 por el siguiente: **Art. 294.- Devolución de garantía de construcción.-** Para la devolución de esta garantía el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de devolución de garantía
- b) Informe de cumplimiento de la construcción emitida por la dirección de planificación.
- c) Copia del Permiso de Construcción
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) Título de crédito original del pago de garantía depositada
- f) Cédula de identidad.
- g) Copia de Oficio de notificación de inicio de Obra
- h) Copia de cuenta bancaria del propietario



Art. 19.- Derogar la Disposición General Segunda

Art. 20.- Derogar la Disposición General Sexta

Art. 21.- Incorpórese una disposición general que dirá:

Serán de cumplimiento obligatorio en todo proyecto de edificación que se construya en el Cantón Patate, las normas ecuatorianas de la construcción mediante resoluciones emitidas por el MIDUVI.

Art. 22.- Incorpórese una disposición general que dirá:

La presente Reforma A La Ordenanza De Uso, Ocupación Y Gestión Del Suelo Del Cantón Patate, entrara en vigencia a partir de su publicación en la página web de la institución; y sin perjuicio de su publicación en el registro oficial

Art. 23.- Sustitúyase la disposición transitoria primera por la siguiente: PRIMERA.- La presente Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión del Suelo en el cantón San Cristóbal De Patate, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; derogase toda normativa existente y que se oponga a la presente Ordenanza y a la ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial San Cristóbal De Patate

Art. 24.-Deróguese la disposición transitoria cuarta.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Cristóbal de Patate, a los 28 días del mes de Noviembre del 2016.



Lic. Medardo Chiliquinga
ALCALDE DEL GADM PATATE

Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, FUE DISCUTIDA Y APROBADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE EN SESIONES EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA RESPECTIVAMENTE DE FECHAS 23 DE Y 28 DE NOVIEMBRE DEL 2016, CONFORME CONSTA EN LOS LIBROS DE ACTAS Y RESOLUCIONES DE LAS SESIONES DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE.

Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DE CONCEJO: A LOS 28 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2016, CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL INCISO CUARTO DEL ARTÍCULO 322 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, REMÍTASE EN CINCO EJEMPLARES LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, AL SEÑOR ALCALDE DE PATATE PARA QUE PROCEDA A SU SANCIÓN Y PROMULGACIÓN RESPECTIVA.



Ab. Daniel Mosquera

SECRETARIO GENERAL

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE, A LOS 28 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2016, POR CUMPLIR CON LO QUE DETERMINA EL ARTÍCULO 322 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, SANCIONO FAVORABLEMENTE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE; Y, DISPONGO SU CUMPLIMIENTO CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA GUAMBO
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: QUE EL LICENCIADO MEDARDO CHILQUINGA GUAMBO, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE, FIRMÓ Y SANCIONÓ LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE, EL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2016.



Abg. Daniel Mosquera
SECRETARIO GENERAL