

# PARÁMETROS PARA PERMISOS, AUTORIZACIONES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN

Resolución Ministerial 9

Registro Oficial Edición Especial 1307 de 13-nov.-2020

Estado: Vigente

RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020

EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CONSIDERANDO:

Que, en el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, se determina que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica";

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 sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural, y que, 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 la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del 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, en el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas, no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia: "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. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa,

descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.- 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. - 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. - 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.- 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.- 6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.- 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.- 8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. - El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda".;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular, por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.";

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "El Estado protegerá a las personas, colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.";

Que, el Código Orgánico Administrativo publicado en el Registro Oficial Suplemento de 31 de 07 julio de 2017 , en sus artículos 53 al 64 establece, las regulaciones para los órganos colegiados de dirección;

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: (...) c) Coordinación y Corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.

Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. (...)";

Que, en el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "(...) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres (...)";

Que, en el literal w) y u) de los artículos 57 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se indican las atribuciones del Concejo Municipal y del Concejo

Metropolitano respectivamente, y señala que les corresponde: "Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

Que, en el literal n) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, la Disposición General Décimo Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción";

Que, el inciso segundo del artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional (...)";

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios (...) 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 (...)";

Que, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.";

Que, el inciso quinto del artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "(...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada";

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales. (...);

Que, el numeral 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: "(...) Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional (...);

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, señala: "(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo". Siendo sus atribuciones: "1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...) 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento. 3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida. 4. Las demás que la establezca el ordenamiento jurídico vigente.";

Que, el literal f) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la atribución para la emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre el siguiente tema: "(...) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica. 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento (...);

Que, en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se dispone que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá; la máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente, y un representante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado; y, que la Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda.";

Que, el artículo 94 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Secretaría Técnica Consejo Técnico de Uso y Gestión, determina: "(...) prestará apoyo y soporte administrativo al Consejo y elaborará las propuestas que vayan a ser sometidas a su consideración, salvo que dichas propuestas sean encomendadas por el Consejo a otro organismo.";

Que, en los numerales 5 y 6 del artículo 108 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece entre las infracciones muy graves, determina: "(...) Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos y cuyo control no sea competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. (...). Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que no cumplan con la normativa nacional de

construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos. (...);

Que, el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, respecto de la delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda que "La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento;
- b) Cocina y baños terminados;
- c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- d) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.";

Que, el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: "(...) Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos.

La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional.";

Que, el artículo 59 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "(...) La normativa local para el uso y la gestión del suelo emitida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberá guardar concordancia con las regulaciones nacionales expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo y de ser el caso ser más específicas que éstas últimas.";

Que, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 353 de 23 de octubre de 2018, tiene por objeto: "(...) disponer la optimización de trámites administrativos, regular su simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública, y entre las entidades que lo componen; así como, garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad";

Que, el artículo 1 del Reglamento General a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 505 de 10 de Junio del 2019, tiene por objeto, lo siguiente:

"(...) establecer las disposiciones y procedimientos para la aplicación de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos";

Que, el Capítulo VIII del Reglamento General a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, establece el proceso de Simplificación de Trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda el 01 de mayo de 2020, en su calidad de ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la reactivación del sector de la construcción y conforme las atribuciones de coordinar acciones para el cumplimiento de los fines bajo los principios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, exhorta: "A los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para que en uso de su facultad normativa, homologuen los procesos y la implementación de trámites en línea de los servicios relacionados directamente con los requisitos indispensables previo al inicio de las construcciones en el marco de

la reactivación y de la dinamización del sector de la construcción, de tal manera que estos sean más eficientes en virtud del servicio público que se brinda a la colectividad. El Ministerio del Desarrollo Urbano y Vivienda, pone a disposición su capacidad técnica y experiencia que pueda brindar a los gobiernos autónomos descentralizados para lograr el cumplimiento de este exhorto.";

Que, en el artículo 4 del Decreto Ejecutivo Nro. 705, expedido el 24 de marzo de 2011, se dispone al Comité Ejecutivo que expida la norma ecuatoriana de la construcción (NEC), la misma que "contemplará los requisitos mínimos que deberán observarse al momento de realizar los diseños, al construir y controlar la ejecución de obras y estará orientada a promover la necesidad de mejorar la calidad de las edificaciones y, sobre todo, a proteger la vida de la gente";

Que, la Secretaría Técnica del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante Oficio No. MIDUVI-SUGSC-2020-0172-O de 17 de septiembre de 2020, remite a los miembros del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo conjuntamente con la CONVOCATORIA No. 004-2020 a la Tercera Sesión Ordinaria; la propuesta final para la aprobación y expedición de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN"; conjuntamente con el Informe de Pertinencia Técnico-Jurídico y su expediente técnico respectivo.

Que, en cumplimiento a lo preceptuado en el literal f) del numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo le corresponde emitir los "Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica."; y,

En ejercicio de sus facultades legales que constan en el numeral 2 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

RESUELVE:

Expedir los: "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN".

## TÍTULO I PRINCIPIOS Y REGLAS

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Art. 1.-** Objeto.- La presente Resolución tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

**Art. 2.-** Finalidad.- La presente Resolución tiene como finalidad lo siguiente:

- a) Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
- b) Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
- c) Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
- d) Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

**Art. 3.-** **Ámbito de aplicación.-** El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

**Art. 4.-** **Definiciones:** Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

- a) Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;
- b) Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- c) Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;
- d) Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;
- e) Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- f) Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;
- h) Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;
- i) Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;
- j) Tecnologías de la información.- Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;
- k) Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;
- l) Planes de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

- m) Profesionales competentes.- Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;
- n) Promotor.- Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;
- o) Reajuste de terreno.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;
- p) Simplificación de Trámites. La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;
- q) Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;

- r) Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.
- s) Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,
- t) Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**Art. 5.-** Siglas y/o acrónimos.- Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

- a) COS: Coeficiente de ocupación del suelo.
- b) COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.
- c) ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.
- d) GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano.
- e) IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- f) LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- g) COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- h) PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- i) PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- j) SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

**Art. 6.-** Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.- El GADM determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GADM. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

**Art. 7.-** Habilitación del suelo.- Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales o metropolitanas correspondientes. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

a) Autorizaciones para la habilitación del suelo.- Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal o metropolitana, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.- Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

b. Autorizaciones para edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones

constructivas mayores:

1. Autorización de intervenciones constructivas menores.- Es el documento habilitante que el GADM otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y,
2. Autorización de intervenciones construcciones mayores.- Es la autorización emitida por el GADM dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.

**Art. 8.-** De la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, los GADM deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

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

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GADM emitirá un certificado una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

**Art. 9.-** Autorización para declaratoria de propiedad horizontal. - Se entiende a la facultad que concede el GADM a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 10.-** Autorización para ocupación de acera y calzada. - Se entiende a la autorización temporal que concede el GADM para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE SUELO

**Art. 11.-** Para el procedimiento de habilitación de suelo. - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADM, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

- a) Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADM;
- b) Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADM;
- c) Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADM;
- d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADM; y,
- e) Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Para lo cual, el GADM deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

## CAPÍTULO III

## INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS

**Art. 12.-** Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

**Art. 13.-** Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Será obligación del GADM levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

**Art. 14.-** De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Será obligación del GADM establecer los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
- e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana

De ser el caso, un técnico del GADM realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

**Art. 15.-** Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- El tiempo de vigencia del IPRUS será determinado por el GADM.

### TÍTULO II

### AUTORIZACIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

#### SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

**Art. 16.-** Subdivisión de dos a diez predios.- Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM.

**Art. 17.-** De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez pedios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
3. Propuesta de la división del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

**Art. 18.-** De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

**Art. 19.-** De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios.- En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

## CAPÍTULO II SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

**Art. 20.-** De la subdivisión de más de diez predios.- Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

**Art. 21.-** De los requisitos de localización.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

**Art. 22.-** De los requisitos físicos.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

**Art. 23.-** De los sistemas públicos de soporte.- Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

**Art. 24.-** Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.- Los GADM deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
- b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;

- c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.); así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;
- i) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
- j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

**Art. 25.-** Del sistema vial.- En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

**Art. 26.-** De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) 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.;
- f) Planos (en físico y en digital 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 y registro Senescyt) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

- g) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

**Art. 27.-** Plazo: El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será determinado por el GADM.

**Art. 28.-** De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM;
- e) 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;
- f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- g) Planos (en físico y en digital 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 y registro Senescyt) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

- h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM 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;
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- j) Cronograma valorado de obras.

**Art. 29.-** De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

**Art. 30.-** De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez

predios. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 31.-** De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM.

**Art. 32.-** De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

**Art. 33.-** Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM.

**Art. 34.-** De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- d) Original o copias de los planos aprobados; y,
- e) Planos modificatorios resaltando los cambio requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

**Art. 35.-** Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM. En base a este informe, el GADM notificará la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 36.-** De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El GADM deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

**Art. 37.-** Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.

- Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM.

**Art. 38.-** De la ejecución de la garantía.- La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

**Art. 39.-** De las estructuras patrimoniales.- De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

### CAPÍTULO III REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

**Art. 40.-** De la reestructuración o reajuste de terrenos. - Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

**Art. 41.-** De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,
- f) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
  3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
  4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
  5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,

6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

**Art. 42.-** De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos.- Previo a emitir esta autorización, el GADM, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva.

### TÍTULO III AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

**Art. 43.-** Autorización de intervenciones constructivas menores.- La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup> como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m<sup>2</sup>;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; y,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

**Art. 44.-** De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de

un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

- i) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- j) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

**Art. 45.-** De la autorización de intervenciones constructivas menores.- Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

**Art. 46.-** De la notificación de inicio del proceso.- El propietario deberá notificar al GADM el inicio de obra.

**Art. 47.-** De las inspecciones de obra.- Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

**Art. 48.-** Informe de finalización de obra.- El responsable de la obra emitirá al GADM el informe de finalización de obra.

**Art. 49.-** De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

## CAPÍTULO II

### AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

**Art. 50.-** Autorización de intervenciones constructivas mayores.- Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m<sup>2</sup>, o de acuerdo al área indicada por el GADM en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

**Art. 51.-** De los requisitos para la aprobación del anteproyecto.- De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

**Art. 52.-** De la aprobación del anteproyecto.- El GADM, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

**Art. 53.-** De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
- l) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
- m) Deberá presentar una garantía a favor del GADM 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,
- n) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

**Art. 54.-** De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Previo a otorgar esta autorización, el GADM, deberá emitir un informe indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

**Art. 55.-** De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

**Art. 56.-** De la notificación del inicio de obra.- El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM, la fecha de inicio de obra. El GADM enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 57.-** De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto

dirigidos al GADM de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entresuelo. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

**Art. 58.-** Del incumplimiento de la normativa.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o metropolitana o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM tomará las siguientes acciones:

- a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
- b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM.

**Art. 59.-** Del informe de finalización de obra.- Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM; con base a este informe, el GADM notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 60.-** De la inspección final de la obra.- El GADM, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

**Art. 61.-** Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.- En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

**Art. 62.-** De la ejecución de la garantía.- Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

**Art. 63.-** De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

## TÍTULO IV

### CAPÍTULO I

#### AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 64.-** De la declaratoria de propiedad horizontal.- Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

**Art. 65.-** De los lineamientos.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en

las regulaciones establecido por cada GADM.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

**Art. 66.-** De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.- Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe de aprobación de planos;
- d) Autorización de construcción;
- e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
- i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
- k) Reglamento interno.

**Art. 67.-** De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.- El GADM para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

## TÍTULO V

### CAPÍTULO I

#### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Art. 68.-** Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GADM; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, conforme la realidad territorial en cada una de sus jurisdicciones, mediante ordenanza, definirán las normativas y procedimientos administrativos específicos para la aplicación del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, a

Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y sus Reglamentos Generales de Aplicación.

SEGUNDA: El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, asesorará a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos sobre la aplicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la normativa técnica que expida, de así requerirlo.

TERCERA: En caso de duda sobre el contenido o alcance de lo dispuesto en el presente Resolución, se estará a lo previsto en las disposiciones contenidas en las normas legales, estatutarias o reglamentarias afines.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en el plazo máximo de un (1) año, contados a partir de la aprobación del presente instrumento; realizarán un Plan de implementación progresivo de trámites en línea, conforme a su capacidad institucional, mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, con base a los procedimientos definidos por el Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipal o Metropolitano, en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y con lo definido en la presente Resolución.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigencia, a partir de la fecha de aprobación del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 21 días del mes de septiembre del 2020.

Arq. Julio Fernando Recalde Ubidia  
PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO MINISTERIO DE  
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Ing. Sandra Katherine Argotty Pfeil  
DELEGADA PRINCIPAL PARA EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
SECRETARIA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN "PLANIFICA ECUADOR"

Lcdo. Ignacio Cercado Choez  
DELEGADO PRINCIPAL PARA EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS.