



PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN
SANTIAGO DE QUERO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que, el numeral 2 del Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

Que, el Art. 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del Art. 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”;

Que, en los numerales 1, 2, 7, 8, 11 y 12 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 55, literales a), b), g), h), j) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

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”; “Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”; “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construirlos espacios públicos para estos fines”; “Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas” y “Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;”.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta 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. (...) 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”;

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclovías.”;

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el Art. 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que, además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del Art. 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del Art. 57 en concordancia con el literal y) del Art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el Art. 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Las Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;

Que, el Art. 19 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece la “Garantía de la soberanía alimentaria, aplicando políticas públicas sectoriales en coordinación con las políticas del GAD Municipalidad de Quero, asegurará el cumplimiento del objetivo estratégico de la soberanía alimentaria y el desarrollo productivo agrario (...)”.

Que, el Art. 141 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala sobre el ejercicio de la competencia de explotación de materiales de construcción que: “De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. Para el ejercicio de esta competencia dichos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

gobiernos deberán observar las limitaciones y procedimientos a seguir de conformidad con las leyes correspondientes. (...)

Que, el Art. 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala que: “Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico.

Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su responsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.

No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales (...); Que el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

Que, de acuerdo a su Art. 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su Art. 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su Art. 3 es: numeral 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano”;

Que, el numeral 6 del Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece como implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad: “Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas”;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Que, el numeral 2 del Art. 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que el ordenamiento territorial tiene por objeto: “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio”; Que el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: “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 a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el Art. 11 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que, en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico (..);

Que, el Art. 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”;

Que, el Art. 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.” (...);

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se 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, en el numeral 1 del Art. 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “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 (...)”;

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, el Art. 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, los Arts. 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el Art. 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el Art. 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en ejercicio



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

de la atribución que le confiere el literal b) del Art. 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, el Art. 64 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que las zonas de protección hídrica tendrán una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales (...)

Que, el Art. 65 del Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua, establece que quedarán sometidas a las zonas de protección hídrica, las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional (...) y que la ejecución de cualquier obra o trabajo de los indicados exigirá autorización previa de la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, a solicitud del interesado, sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones sean precisas obtener según el ordenamiento jurídico en cada caso aplicable.

Que, el Art. 1 de la Resolución ZPH-2019-001 del 25 de septiembre del 2019, ratifica: “Establecer como zona de protección hídrica en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción de la demarcación Hidrográfica del Pastaza (...)”.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el Art. 240 e inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

**ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza tendrá su aplicación dentro de los límites del Cantón Santiago de Quero, será de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo su territorio, tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Santiago de Quero, que se conocerá por sus siglas “PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034”, es el instrumento de planificación con el que se maneja el uso y la gestión del suelo en el Cantón Santiago de Quero.

El PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 regula el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción del Cantón Santiago de Quero.

Determina con carácter normativo la clasificación general del uso del suelo en el cantón, que comprende el suelo urbano y rural. En función del uso principal del suelo, se establecen los usos permitidos, no permitidos y condicionados, se determina las normas generales y específicas; establece la ocupación, edificabilidad y fraccionamiento del suelo en todo el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Santiago de Quero.

Define el tratamiento a darse en el suelo urbano y rural, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación.

Art. 2.- Vigencia.- La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, por lo que constituirá una política pública del GAD municipal la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia y aplicación a partir de la aprobación sin perjuicio de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

Art. 3.- Supremacía Normativa.- Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán Subordinarse al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y normativa de carácter nacional.

Las normas contenidas en esta ordenanza, prevalecen sobre las de cualquier otra en materia de ordenamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y las normas de carácter especial.

Art. 4.- Interpretación.- La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan en caso de necesitarlo, solamente le compete al Concejo Cantonal y le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial.

Art. 5.- Facultades.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santiago de Quero, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Orden y Control, serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

1. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

2. Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir líneas de fábrica.
3. Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
4. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
5. Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.
6. Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
7. Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito.
8. Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza.
9. Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
10. Imponer las sanciones correspondientes por violación a la presente Ordenanza.

Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO II

DEL SUELO, SU CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS

Art. 6.- Definición de suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones: social, económica, cultural y ambiental.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 7.- Clasificación del suelo.- Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Los suelos urbanos comprenden: Cabecera cantonal de Quero denominada Ciudad de Quero y de las 2 cabeceras parroquiales rurales: Rumipamba y Yanayacu.

Los Suelos Rurales son los destinados principalmente a actividades agro-productivas, extractivas, forestales o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art. 8.- Sub clasificación del suelo urbano. – El suelo urbano se subclasifica en:

Suelo urbano consolidado. - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Suelo urbano no consolidado. - Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Suelo urbano de protección. - Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringe la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Art. 9.- De los tratamientos urbanísticos para suelo urbano. – El suelo urbano es objeto de los siguientes tratamientos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Tratamiento de conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Sostenimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 10.- Sub clasificación del suelo rural. – El suelo rural se subclasifica en:

Suelo rural de producción.- Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Suelo rural de expansión urbana. - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente, de acuerdo a lo previsto.

Suelo rural de protección. - Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 11.- De los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- El suelo rural es objeto de los siguientes tratamientos:

Tratamiento de conservación. - Para aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de desarrollo. – Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación en la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamiento de mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 12.- Derechos de los propietarios del suelo urbano- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona en que se encuentre ubicada.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- b. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.
- d. Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

Art. 13.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- b. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c. Solicitar y obtener el permiso de construcción.
- d. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- f. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el presente plan.
- g. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h. Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- i. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- j. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- k. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- l. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Urbanizar conforme a las etapas previstas en el PUGS y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos podrán solicitar al GAD Municipalidad de Quero, autorización para urbanizar en otros periodos diferentes a los previstos en el Plan, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida a su costo y responsabilidad, en concordancia a lo establecido en el Art. 50 y 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 14.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con la subclasificación de suelo establecida, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana o de protección.
- b. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en esta ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente, que nace con la aprobación del plano de la edificación.
- c. A implantar edificaciones relacionadas o complementarias con el manejo agropecuario, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en esta Ordenanza. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo con la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 metros.

Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

Art. 15.- Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo; y, respetar el tamaño mínimo de lote establecido por esta Ordenanza.
- c. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- d. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre el Gobierno Provincial, Gobierno Municipal, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, GAD's Parroquiales y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el PDOT, y la Dirección de Planificación del GAD Municipal.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

CAPÍTULO IV

DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROFESIONAL

Art. 16.- De las atribuciones del GAD Municipal Santiago de Quero. - El GAD Municipalidad de Quero, tiene las siguientes facultades:

- a. Ajustar su accionar a las previsiones del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.
- b. Obtener de los sectores públicos, privados y sociales, la información necesaria para la aplicación del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.
- c. Implementar los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere esta Ordenanza.
- d. Aplicar las normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas.
- e. Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del ordenamiento territorial y urbanístico.
- f. Ejercitar las facultades previstas en esta Ordenanza para el mantenimiento del control territorial y urbanístico.

Art. 17.- Intervención de profesionales.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del GAD Municipalidad de Quero requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos cada vez presentados ante el GAD Municipalidad de Quero.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 18.- Del control territorial.- Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo con la reglamentación y normativa propuesta en esta Ordenanza, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

Se ejerce el control territorial y urbanístico mediante el Comisario Municipal, controlar los proyectos de fraccionamiento y de edificación; pudiendo delegar el control de las acciones, para que éstos actúen en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

El Comisario Municipal, está facultada para emitir informes al órgano sancionador Juez de Contravenciones del GAD Municipal de Quero, en caso de existir infracciones, para que estos actúen en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigente.

Las funciones de la Entidad Municipal de Control Comisario Municipal, están dirigidas a realizar el control del territorio, velar que tanto las edificaciones como los fraccionamientos (lotizaciones, fraccionamientos, divisiones), cumplan con las disposiciones del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, normas INEN.

Art. 19.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

Con el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 se reconoce lo siguiente:

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 20.- Distribución de cargas y beneficios.- Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

CAPÍTULO V

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 21.- Planificación.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

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

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

Art. 22.- Objetivos de La Planificación Territorial.- Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a. Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

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

Art. 23.- De los instrumentos de planificación. - Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, Planes Parciales, Planes Especiales, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Normas NEC y los Planes Parroquiales, vigentes.

Art. 24.- De los Planes Parciales. - Los planes parciales son instrumentos de planeamiento complementarios al PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado. Su delimitación está establecida en el componente urbanístico del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 y se deben tener las siguientes consideraciones:

- a. Estará orientado a ordenar en detalle de un área homogénea que se va a urbanizar en un plazo relativamente breve para incorporarse a la ciudad;
- b. Va a determinar reservas de suelo, para equipamientos: educativo, cultural, salud, bienestar social, turísticos, recreativo, deportivo y demás servicios;
- c. Determina el trazado y características geométricas de la red vial y sus enlaces con los sistemas generales; y,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- d. El trazado de las redes de infraestructura: como agua potable, alcantarillado, telefonía, electricidad, conectividad y otros.

Art. 25.- De los Planes Especiales.- Son instrumentos complementarios de planificación que se desarrollarán en áreas delimitadas en el componente urbanístico del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 y están orientados a definir en detalle un aspecto o componente particular del territorio. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034:

- a. Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.
- b. Sanea barrios insalubres.
- c. Mejora el medio ambiente.
- d. Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.
- e. Interviene para su protección o transformación en áreas verdes y bosques.
- f. Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.
- g. Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.
- h. Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.
- i. Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.
- j. Puesta en valor de edificaciones y conjuntos arquitectónicos significativos.

Art. 26.- Del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento normativo de planificación territorial, que forman parte de la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipalidad de Quero



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

puede 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.

Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Art. 27.- Vigencia y revisión.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación, mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal, considerando los planes complementarios y el plan de trabajo de la autoridad entrante.

En los periodos de actualización del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los planes territoriales que tendrán incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia a la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente Ordenanza, en las siguientes circunstancias:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD Municipalidad de Quero y deba adecuarse a la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art. 28.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del Cantón Santiago de Quero; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la categorización y clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía y seguridad, tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

CAPÍTULO VI

ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y PLANES COMPLEMENTARIOS DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

Art. 29.- Estructura y contenido del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 contiene la siguiente estructura:

Componente Estructurante: Es el diagnóstico de la estructura urbano-rural del cantón cuyo resultado será la clasificación y subclasificación del suelo cantonal.

Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto a los tratamientos, uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante y en base al modelo territorial deseado de la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021; además de establecer los estándares de equipamiento, las reservas de suelo para el nuevo equipamiento, la estructura vial principal, la determinación de los planes complementarios y las unidades de actuación urbanística.

Gestión de Suelo: Plantea y especifica los instrumentos de planeamiento.

Componente Normativo: Corresponde a la presente Ordenanza.

Art. 30.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, y se clasifican en:

- a. Planes maestros sectoriales;
- b. Planes parciales; y,
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente a la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y no modificarán el componente estructurante del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, además que se sujetarán a establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 31.- Planes maestros sectoriales.- Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones de la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021, además del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

Art. 32.- Contenidos mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.
- d. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 33.- Los planes parciales.- Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

- a. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.
- b. Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 34.- Contenidos mínimos de los Planes Parciales.- Se determina el contenido según lo establecido en la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS y corresponde a los siguientes contenidos mínimos:

- a. Diagnosticar las condiciones actuales, la delimitación, características y estructura;
- b. Determinar programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:
- c. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- d. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- e. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- f. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- g. Delimitar las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034;

Articular y concordar con lo previsto en la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y en su correspondiente PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034;

- a. Establecer mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- b. Establecer mecanismos de gestión del suelo;
- c. Establecer mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
- d. Conclusiones y anexos.

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;

Art. 35.- Desarrollo de los Planes Parciales.- Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
 - La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b. Modelos de ocupación del suelo para el área (polígono) de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística. - En concordancia con la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

c. Instrumentos de Gestión del Suelo. - Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al GAD Municipalidad de Quero incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (por ejemplo: unidades de actuación urbanística, entre otros);
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (por ejemplo: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros);
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (por ejemplo: derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros);
- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (por ejemplo: concesión onerosa de derechos, entre otros);
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (por ejemplo: declaratoria de regularización prioritaria, entre otros);

Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el Art. 47 hasta el Art. 76 de la LOOTUGS.

d. Mecanismos de financiamiento. - Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 36.- Planes parciales para la gestión de suelo de interés social. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en la ALINEACIÓN DEL PDOT 2017-2021 y el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034. La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el Art. 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 37.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.- El GAD Municipalidad de Quero podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Art. 38.- Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante Ordenanza municipal.

La Dirección de Planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta del Plan Urbanístico Complementario (PUC), memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del GAD Municipalidad de Quero.

Art. 39.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Municipalidad de Quero en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Por solicitud del Órgano Legislativo Municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo Cuerpo Colegiado.

Art. 40.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios.- El GAD Municipalidad de Quero almacenará el repositorio de los planes urbanísticos complementarios promulgados vía Ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPÍTULO VII

CASOS EXCEPCIONALES



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 41.- El Concejo Municipal podrá emitir la aprobación de permisos de construcción, fraccionamientos en casos excepcionales, los cuales no hayan sido contemplados en la presente ordenanza, previo informe técnico del Departamento de Planificación.

Art. 42.- Será dirimir problemas suscitados en la implementación de los contenidos de esta Ordenanza, en los siguientes escenarios:

- Cuando existan casos de excepción no contemplados en la presente Ordenanza que repercutan sobre el uso y ocupación del suelo.
- Cuando existan casos motivo de conflicto de aplicación de la presente Ordenanza.
- En los casos expuestos en los articulados referentes a la compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo.
- Casos solicitados por las dependencias municipales que tengan vinculación con el uso y gestión de suelo.

CAPÍTULO VIII

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 43.- Límites Urbanos parroquiales.- Los límites constituyen bordes referenciales para generar la aplicabilidad de la normativa correspondiente, se regirán a los planos respectivos determinados por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 y a los respectivos cuadros de geo-referenciación con sistema de coordenadas WGS 84.

Gráfico 1 Límite Urbano Ciudad de Quero.



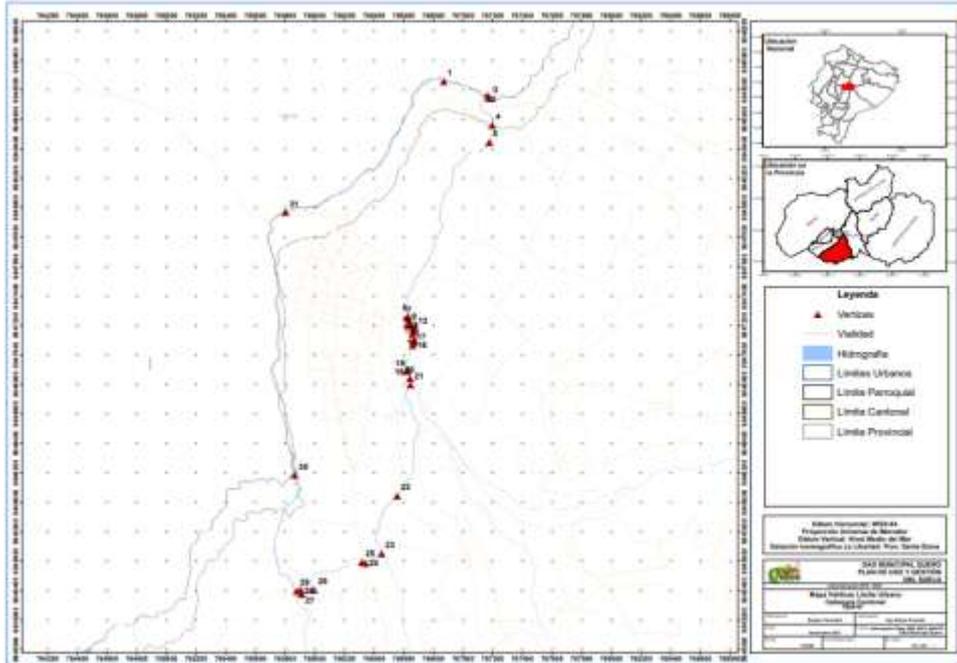
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 1 Cuadro de límites por vértices Ciudad de Quero.

Límite de la Ciudad de Quero			
Parroquia	Vértice	Este	Norte
Ciudad de Quero	1	766869,360	9848859,348
	2	767164,009	9848760,845
	3	767177,837	9848740,914
	4	767196,057	9848558,645
	5	767176,576	9848443,446
	6	766626,844	9847259,699
	7	766629,544	9847245,118
	8	766642,099	9847214,867
	9	766628,352	9847205,807
	10	766648,848	9847201,210
	11	766674,210	9847187,831
	12	766673,639	9847176,771
	13	766669,139	9847163,401
	14	766659,889	9847146,781
	15	766670,495	9847109,554
	16	766669,172	9847084,419
	17	766661,763	9847067,750
	18	766626,043	9846896,300



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO
ALCALDÍA**

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

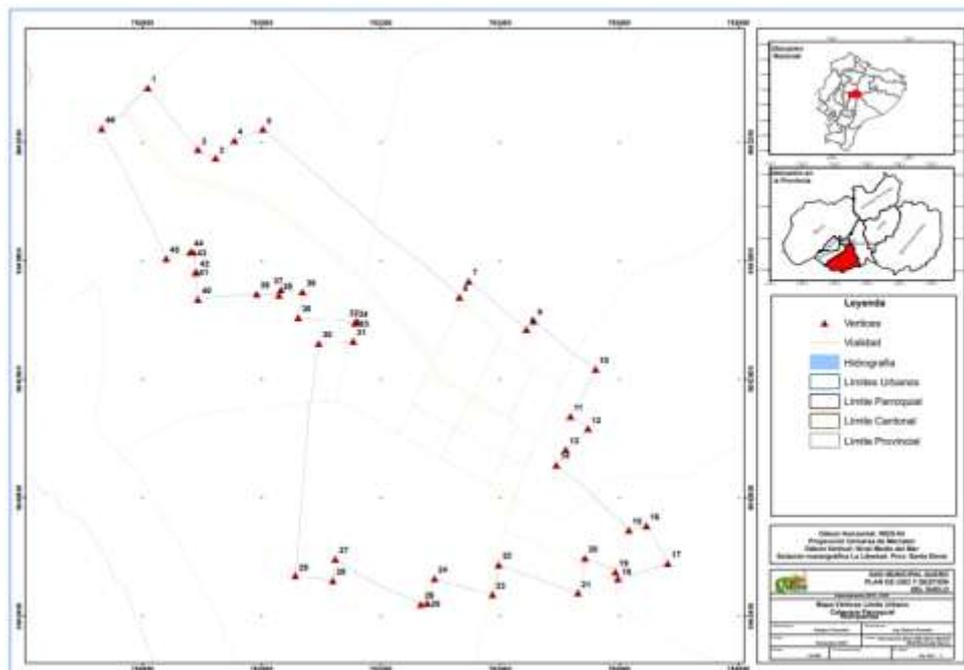
E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

	19	766618,612	9846887,575
	20	766642,160	9846839,156
	21	766645,862	9846797,656
	22	766556,680	9846041,595
	23	766451,372	9845649,992
	24	766342,734	9845584,315
	25	766318,393	9845590,641
	26	765997,696	9845402,779
	27	765911,119	9845375,478
	28	765904,777	9845405,925
	29	765877,545	9845398,461
	30	765867,311	9846183,899
	31	765803,270	9847968,622

Elaborado: Equipo Consultor.

Gráfico 2 Límite Urbano Cabecera parroquial Rumipamba.



Elaborado: Equipo Consultor.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO
ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Tabla 2 Cuadro de limites por vértices cabecera parroquial Rumipamba.

Límite Cabecera parroquial Rumipamba			
Parroquia	Vertice	Este	Norte
Rumipamba	1	762809,117	9843292,880
	2	762893,415	9843187,815
	3	762922,493	9843173,507
	4	762954,340	9843203,046
	5	763002,341	9843222,431
	6	763331,873	9842937,902
	7	763347,569	9842965,783
	8	763444,267	9842883,472
	9	763456,525	9842898,558
	10	763560,239	9842817,471
	11	763517,782	9842736,756
	12	763547,315	9842716,354
	13	763510,463	9842680,823
	14	763494,697	9842654,870
	15	763616,010	9842545,341
	16	763645,646	9842552,494
	17	763681,413	9842488,453
	18	763597,956	9842462,565
	19	763593,527	9842474,828
	20	763541,911	9842497,632
	21	763530,632	9842438,864
	22	763397,624	9842486,275
	23	763387,403	9842435,788
	24	763289,856	9842462,831
	25	763277,783	9842422,267
	26	763267,384	9842420,310
	27	763123,737	9842495,670
	28	763119,261	9842460,091
	29	763056,286	9842467,878
	30	763095,924	9842859,900
	31	763153,653	9842863,900
	32	763161,208	9842896,132
	33	763157,921	9842896,798
	34	763156,892	9842895,032
	35	763061,378	9842903,849
	36	763068,809	9842947,430
	37	763032,344	9842951,472
	38	763029,400	9842942,830



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

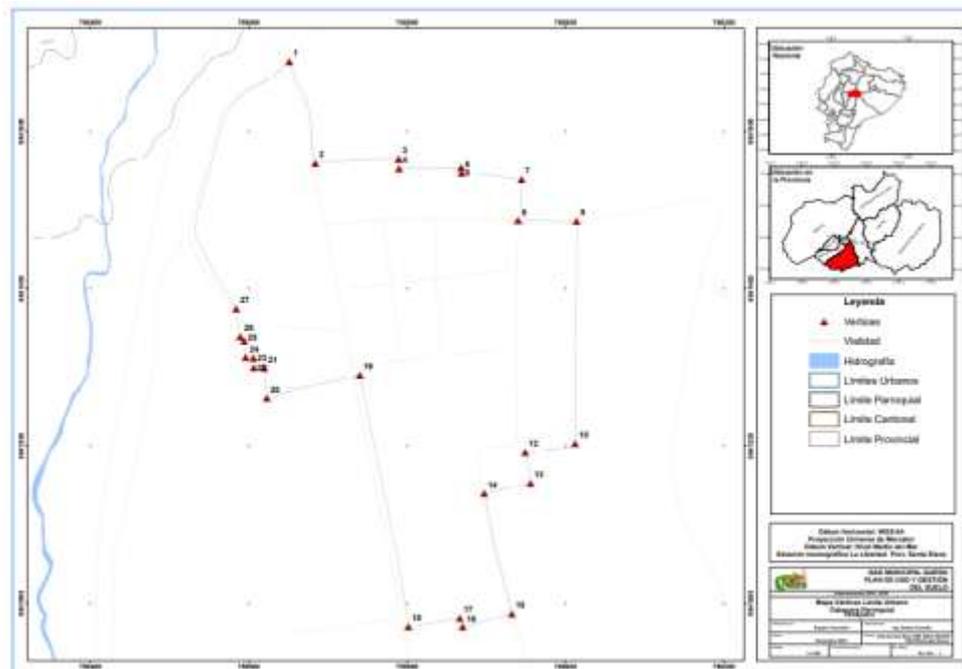
E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

	39	762991,700	9842943,840
	40	762893,490	9842935,458
	41	762888,750	9842980,860
	42	762890,750	9842981,010
	43	762885,585	9843014,615
	44	762880,210	9843014,182
	45	762839,678	9843003,772
	46	762731,951	9843223,873

Elaborado: Equipo Consultor.

Gráfico 3 Límite Urbano Cabecera parroquial Yanayacu.



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 3 Cuadro de límites por vértices cabecera parroquial Yanayacu.

Límite Cabecera parroquial Yanayacu			
Parroquia	Vértice	Este	Norte
Yanayacu	1	759651,727	9841687,887
	2	759684,281	9841558,750
	3	759789,517	9841564,558
	4	759789,960	9841552,062
	5	759868,689	9841553,322
	6	759868,718	9841547,467
	7	759944,464	9841538,950



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

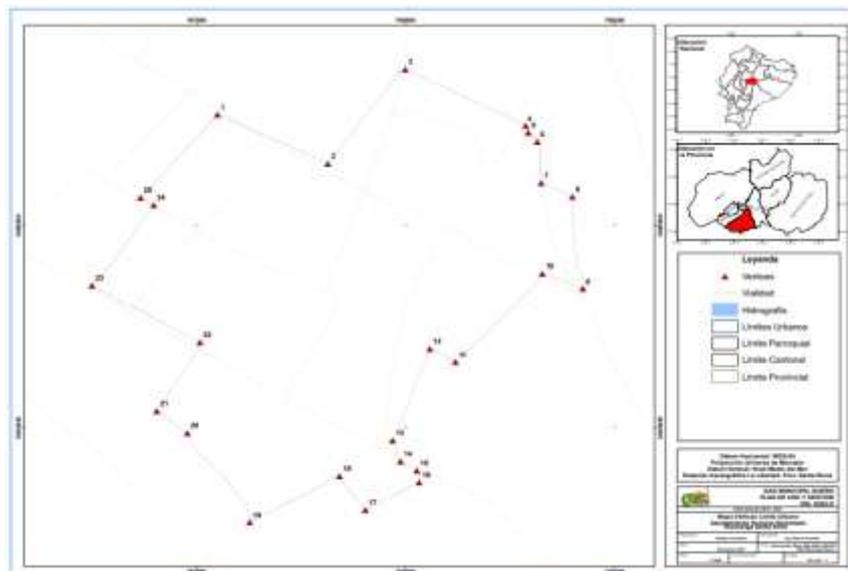
Pág. Web: www.quero.gob.ec

8	759940,283	9841486,430
9	760014,164	9841485,226
10	760012,223	9841202,354
12	759948,963	9841192,297
13	759955,824	9841151,960
14	759897,350	9841139,738
15	759932,398	9840986,925
16	759870,254	9840970,334
17	759866,682	9840981,435
18	759801,654	9840970,427
19	759740,500	9841290,378
20	759622,737	9841260,586
21	759619,897	9841298,867
22	759606,554	9841299,038
23	759606,247	9841311,954
24	759596,407	9841312,261
25	759594,254	9841333,787
26	759589,642	9841338,399
27	759584,443	9841374,814

Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 44.- Asentamientos Humanos Delimitados del suelo Rural. - Se han considerado como Asentamientos Humanos Delimitados del suelo Rural de Producción los polígonos correspondientes a Hualcanga Santa Anita, Puñachizag de acuerdo a los mapas respectivos

Gráfico 4 Mapa de Asentamientos Humanos Delimitados Hualcanga Santa Anita.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 4 Cuadro de limites por vértices Asentamientos Humanos Delimitados Hualcanga Santa Anita.

LímiteAsentamiento Humano Delimitado Hualcanga - Santa Anita			
Nombre	Vertice	Este	Norte
AHD. Hualcanga Santa Anita	1	767820,194	9840709,445
	2	767925,750	9840661,325
	3	767999,713	9840754,428
	4	768115,033	9840698,575
	5	768117,496	9840691,599
	6	768126,114	9840682,981
	7	768129,808	9840641,606
	8	768159,600	9840628,400
	9	768169,771	9840537,240
	10	768131,037	9840552,479
	11	768047,892	9840464,599
	12	768023,300	9840477,900
	13	767987,700	9840387,400
	14	767995,332	9840365,929
	15	768010,916	9840357,245
	16	768012,963	9840345,463
	17	767961,574	9840318,276
	18	767936,910	9840351,937
	19	767850,849	9840306,002
	20	767791,310	9840394,010
	21	767762,160	9840416,230
	22	767803,395	9840483,884
	23	767700,193	9840540,184
	24	767759,274	9840620,307
	25	767746,600	9840627,516

Elaborado: Equipo Consultor.

Gráfico 5 Mapa de Asentamientos Humanos Delimitados Puñachizag.



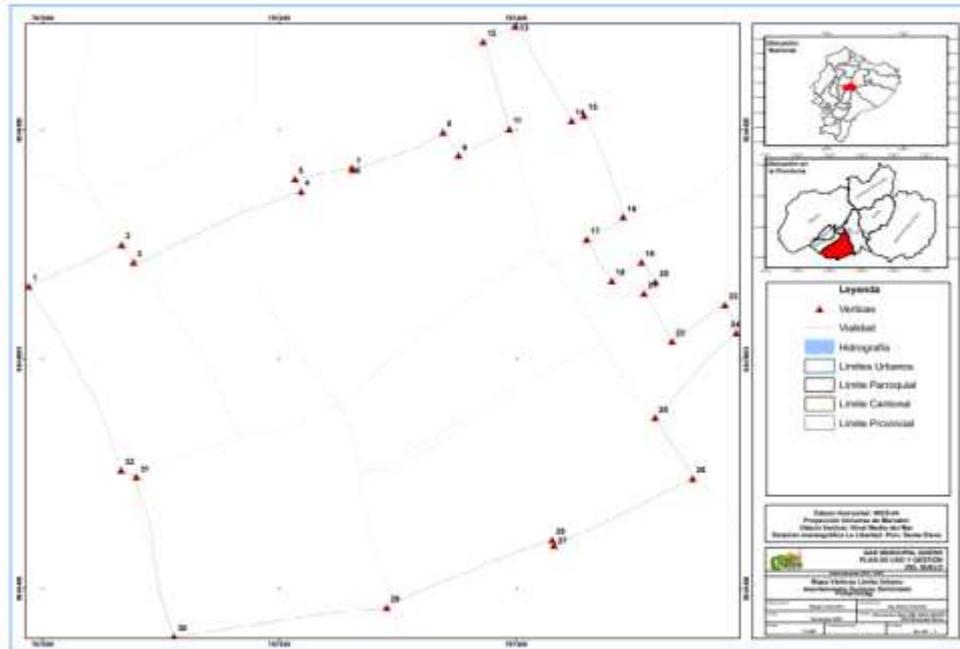
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 5 Cuadro de límites por vértices Asentamientos Humanos Delimitados Puñachizag.

LímiteAsentamiento Humano Delimitado Puñachizag			
Nombre	Vértice	Este	Norte
AHD. Puñachizag	1	766988,295	9844663,270
	2	767067,022	9844699,464
	3	767076,767	9844684,787
	4	767218,287	9844746,165
	5	767213,253	9844757,326
	6	767261,289	9844767,309
	7	767261,942	9844765,150
	8	767338,241	9844797,463
	9	767351,290	9844777,337
	11	767394,079	9844800,601
	12	767372,108	9844876,513
	13	767399,420	9844890,470
	14	767446,720	9844807,510
	15	767457,410	9844812,270
	16	767490,350	9844723,945
	17	767459,500	9844704,405
	18	767480,705	9844668,264
	19	767505,583	9844684,365
	20	767517,583	9844667,287



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

21	767507,937	9844657,351
22	767531,297	9844615,578
23	767576,191	9844647,112
24	767585,992	9844622,610
25	767517,097	9844548,847
26	767548,903	9844496,126
27	767431,964	9844437,295
28	767430,284	9844442,365
29	767290,611	9844383,618
30	767111,097	9844357,706
31	767079,270	9844497,257
32	767066,392	9844502,947

Elaborado: Equipo Consultor.

CAPÍTULO IX

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 45.- De los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos. - Son las áreas urbanas definidas por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, sino, además, se suma la planificación con características de los tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

Estos Polígonos de Intervención Territorial Urbanos permiten la actuación y aplicación de tratamientos urbanísticos, en función de las estructuras territoriales identificadas y que se ejecutarán a partir de políticas y planes específicos.

Los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos se estructuran en el modelo de ordenamiento territorial a partir del análisis de:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

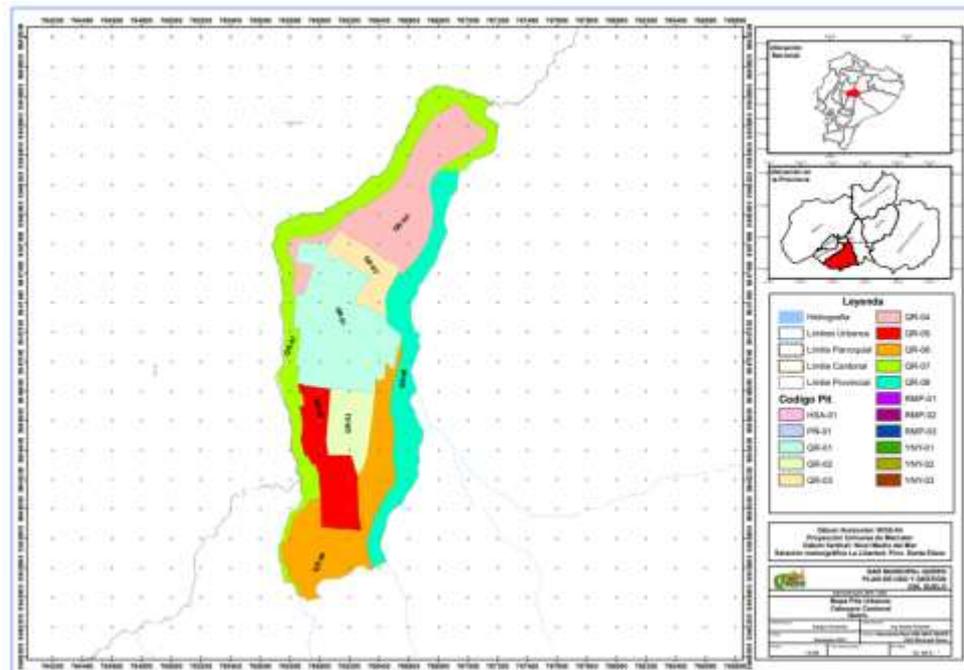
1. Estructura morfológica (trazado urbano, amanzanamiento, parcelario y tejido)
- 2.- Estructuras consolidadas
3. El proceso de ocupación poblacional
4. La calidad ambiental y espacio público
5. Proceso de integración social

Art. 46. - Caracterización de los Polígonos de Intervención Territorial de la Cabecera Cantonal.- Cada parroquia se describe a continuación:

Ciudad de Quero: Constituye el área urbana de la cabecera cantonal.

Área bruta: 262,85 ha.

Gráfico 6 Mapa Polígono Intervención Territorial Ciudad de Quero



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 6 Polígono Intervención Territorial Ciudad de Quero.

Polígono Intervención Territorial Ciudad de Quero			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
QR-01	Suelo urbano consolidado	48,90	Sostenimiento
QR-02	Suelo urbano consolidado	13,80	Consolidación
QR-03	Suelo urbano consolidado	11,81	Consolidación



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

QR-04	Suelo urbano no consolidado	44,83	Desarrollo
QR-05	Suelo urbano no consolidado	21,22	Desarrollo
QR-06	Suelo urbano no consolidado	39,84	Mejoramiento Integral
QR-07	Suelo urbano de protección	46,26	Conservación
QR-08	Suelo urbano de protección	36,19	Recuperación

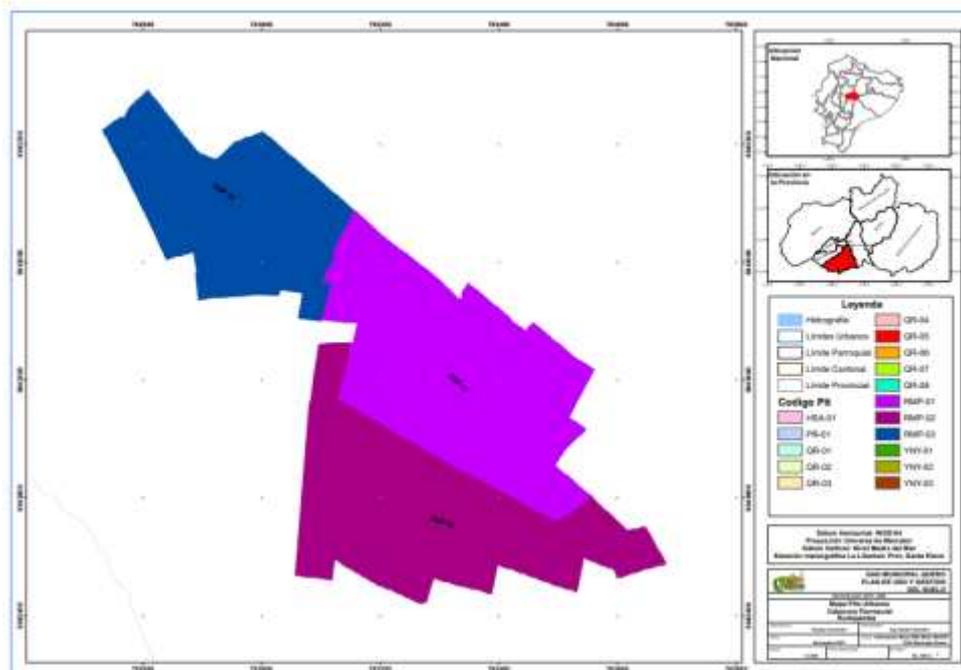
Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 47. – De los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos en las cabeceras parroquiales.– Su caracterización en cuanto a superficie, subclasificación y tratamiento se detallan en los siguientes cuadros:

Parroquia Rumipamba

Área bruta: 32,43 ha.

Gráfico 7 Mapa Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Rumipamba.



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 7 Polígono de Intervención Territorial Cabecera Parroquial Rumipamba.

Polígono Intervención Territorial Cabecera Parroquial Rumipamba



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

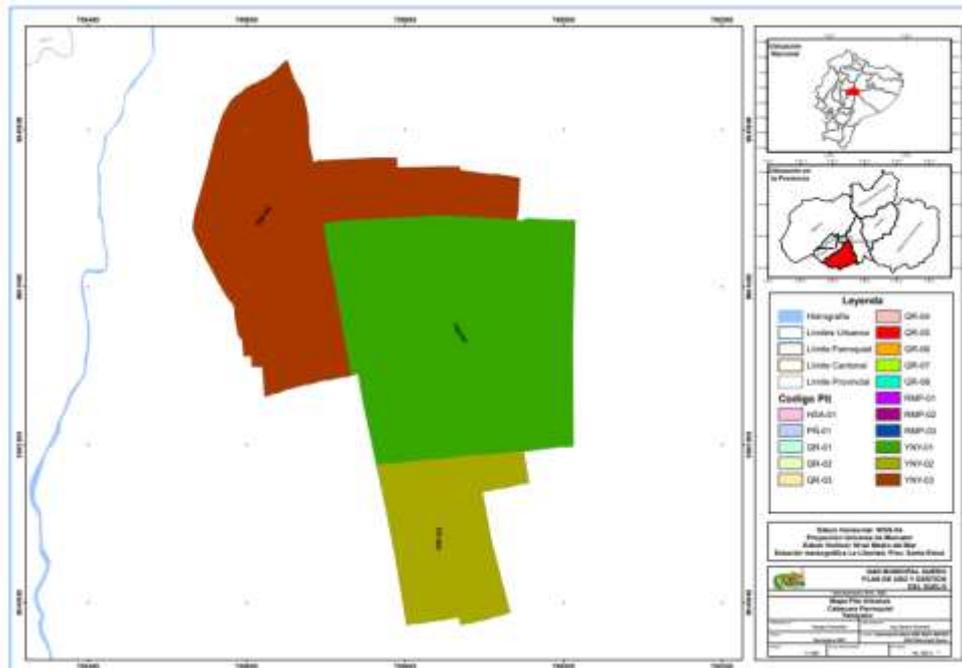
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
RMP-01	Suelo urbano consolidado	12,46	Sostenimiento
RMP-02	Suelo urbano no consolidado	11,51	Consolidación
RMP-03	Suelo urbano consolidado	8,47	Consolidación

Elaborado: Equipo Consultor.

Parroquia Yanayacu

Área bruta: 18,29 ha.

Gráfico 8 Mapa Polígono de Intervención Cabecera Parroquial Yanayacu



Elaborado: Equipo Consultor.

Tabla 8 Polígono de Intervención Cabecera Parroquial Yanayacu.

Polígono Intervención Territorial Cabecera Parroquial Yanayacu			
Código	Subclasificación	Superficie (ha)	Tratamiento Urbanístico
YNY-01	Suelo Urbano Consolidado	8,60	Sostenimiento
YNY-02	Suelo Urbano No Consolidado	2,87	Consolidación
YNY-03	Suelo Urbano No Consolidado	6,82	Consolidación

Elaborado: Equipo Consultor.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 48.- De los Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural.- Su caracterización en cuanto a superficie, subclasificación y tratamiento se detallan a continuación:

- a. Área protegida con vegetación natural. – Corresponde a Áreas de Conservación.
- b. Área protegida con usos antrópicos. - Corresponde a Áreas de Conservación del GADM Quero o del MAE que ya han sido intervenidos por actividades humanas.
- c. Protección de cuerpos de agua con vegetación natural (100 m). - Áreas de protección de ríos, quebradas, lagunas o embalses con vegetación natural que se encuentran dentro de la franja de protección hídrica (100 metros en base al Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y la Resolución ZPH- 2019-001 del 25 de septiembre del 2019).
- d. Suelo urbano. – Áreas determinadas como suelo urbano en el componente estructurante y cuyos polígonos de intervención se detallan en componente urbanístico del suelo urbano.
- e. Asentamientos humanos concentrados. - Áreas determinadas como asentamientos con tendencia a la consolidación cuyo uso principal es la vivienda de baja densidad con compatibilidad de usos agropecuarios.

JERARQUIZACIÓN DE USOS DE SUELO

Art. 49.- De la jerarquía de usos de suelo.- La jerarquía establece el nivel predominante del uso al que se está asignado el suelo, con la finalidad de procurar un adecuado uso, por lo cual se establecen las siguientes:

Uso Principal

Uso Complementarios

Uso Restringido

Uso Prohibido

Uso Vivienda.

Art. 50.- Uso Principal.- Comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

Art. 51.- Usos Complementarios.- Actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

Art. 52.- Uso Restringido. - Es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

Art. 53.- Uso Prohibido.- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. Aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

Art. 54.- Uso Vivienda.- Corresponde al uso de suelo destinado a vivienda combinado con otros usos de suelo que lo complementen de acuerdo con la zonificación establecida.

Las edificaciones destinadas a uso principal de vivienda deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas, bajo la normativa de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos cantonal.

La tipología de la vivienda se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 9 Subclasificación del uso de la vivienda

Subclasificación del uso de la vivienda		
USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
Vivienda de baja densidad	V0	Vivienda con usos barriales
Vivienda de media densidad	V1	Vivienda con usos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

		sectoriales
Vivienda de alta densidad	V2	Vivienda con usos zonales

Elaborado: Equipo Consultor.

VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD (V0):

Aplicado a zonas residenciales con presencia de usos compatibles a la vivienda, tales como equipamientos de escala barrial, comercio y servicios de uso cotidiano. En esta categoría pueden construirse exclusivamente edificaciones con un máximo de dos a cuatro pisos de altura, según se indique en cada Polígono de Intervención Territorial de la presente Ordenanza.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 70 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o menores a 95 hab./ha.

Tipo 2: Entre 25 a 45 viv/ha o entre 100 a 165 hab./ha.

Tabla 10 Vivienda de baja densidad con sus usos zonales.

SIMBOLOGÍA: V0
TIPOLOGÍA: Vivienda de baja densidad con usos barriales V0
USO PRINCIPAL:
<i>Vivienda de Baja Densidad</i>
USOS COMPLEMENTARIOS:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

2.	<i>EQUIPAMIENTO</i>
2.1	<i>Equipamiento de alcance barrial.</i>
2.1.1	Educación: Centros de desarrollo infantil, preescolar, escuelas, unidades educativas que incluyen educación inicial y básica, centros de formación y capacitación
2.1.2	Asistencia social: Guarderías, centros de estimulación temprana, centro de desarrollo infantil tipo A y tipo C.
2.1.3	Cultural: Aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.
2.1.4	Religioso: Capillas
2.1.5	Recreación: Plazoletas, Parques barriales, parques infantiles, parques lineales y canchas multiuso.
2.1.6	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
2.1.7	Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como la estación de primeros auxilios; puestos de salud, centros de salud tipo A.
2.1.8	Salud animal: Clínicas veterinarias.
2.1.9	Administración y gestión: Casa comunal, junta administradoras, sede de administración y gestión parroquial.
2.1.10	Transporte: Parqueaderos barrial de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, y bicicletas.
2.1.11	Infraestructura: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
3.	<i>COMERCIO</i>



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

3.1	<i>Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.</i>
3.1.1	<i>Tiendas de abarrotes.</i>
3.1.2	<i>Minimercados.</i>
3.1.3	<i>Frigoríficos y/o Carnicerías.</i>
3.1.4	<i>Panaderías.</i>
3.1.5	<i>Confiterías.</i>
3.1.6	<i>Heladerías.</i>
3.1.7	<i>Pastelerías.</i>
3.1.8	<i>Farmacias.</i>
3.1.9	<i>Boticas.</i>
3.1.10	<i>Bazares</i>
3.1.11	<i>Papelerías y útiles escolares</i>
3.1.12	<i>Centros de copiado.</i>
3.1.13	<i>Fruterías</i>
4	<i>SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.</i>
4.1	<i>Peluquerías y salones o locales de belleza.</i>
4.3	<i>Baños sauna y turco (SPA).</i>
4.4	<i>Funerarias</i>
4.6	<i>Locales de venta de videos.</i>
4.7	<i>Lavanderías y tintorerías.</i>
4.8	<i>Talleres de electricistas.</i>
4.9	<i>Talleres de plomeros.</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

4.10	<i>Talleres de relojeros.</i>
4.11	<i>Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.</i>
4.12	<i>Cabinas Telefónicas e Internet.</i>
4.13	<i>Peluquerías para mascotas.</i>
4.16	<i>Cajero automático</i>
4.17	<i>Reparación de Artículos deportivos.</i>
4.18	<i>Centros de pago de servicios públicos y otros.</i>
6.	PRODUCCIÓN INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
6.1	<i>Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.</i>
6.1.1	<i>Arreglo de zapatos.</i>
6.1.2	<i>Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.</i>
USOS RESTRINGIDOS:	
5.6	<i>Servicios profesionales:</i>
5.6.1	<i>Consultorios médicos y odontológicos</i>
5.6.2	<i>Consultorios jurídicos</i>
5.6.3	<i>Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.</i>
5.6.4	<i>Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.</i>
5.6.5	<i>Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.</i>
5.6.10	<i>Medicina ancestral.</i>

6.	PRODUCCIÓN DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
-----------	---



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

6.1	<i>Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.</i>
<i>Los usos 6.1.18 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos.</i>	
6.1.18	<i>Conservas de Mermeladas, salsas, pasteles y confitería.</i>
USOS PROHIBIDOS	
<i>Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.</i>	

Elaborado: Equipo Consultor.

VIVIENDA DE MEDIA DENSIDAD (V1):

Aplicado zonas residenciales que permiten mayor cantidad de actividades económicas, comerciales, además de equipamientos de mayor escala (sectorial y zonal). En esta categoría pueden construirse edificaciones con un número igual o mayor a 3 pisos de altura según el PIT al que corresponda. Considérese que para cada Polígono de Intervención Territorial puede haber puntuales restricciones en los usos debido a sus particularidades.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 80 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

Tipo 1: Entre 45 a 70 viv./ha. o entre 165 hab./ha. a 260 hab./ha.

Tipo 2: Entre 70 a 100 viv./ha. o entre 260 hab./ha a 370 hab./ha.

Tabla 11 Vivienda de media densidad con usos zonales.

SIMBOLOGÍA: V1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

TIPOLOGÍA: <i>Vivienda de media densidad con usos sectoriales</i>	
USO PRINCIPAL:	
<i>Vivienda de Media Densidad</i>	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
<i>Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:</i>	
2.	EQUIPAMIENTO
2.2	<i>Equipamiento de alcance sectorial.</i>
2.2.1	<i>Educación: Colegios, unidades educativas que incluyen educación inicial, básico y bachillerato, unidades del milenio, centros bilingües, estudios a distancia, escuelas taller.</i>
2.2.2	<i>Asistencia social: Casas de acogida y Cementerio parroquial.</i>
2.2.3	<i>Para Bibliotecas, cines de pequeña escala, teatros, salas de exposición y centros culturales de escala sectorial que incluyan salas multiuso, aulas taller, biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.</i>
2.2.43	<i>Religioso: Iglesias, casas parroquiales y conventos.</i>
2.2.5	<i>Recreación: Plazas, parques sectoriales, parques infantiles y parques lineales.</i>
2.2.6	<i>Seguridad pública: Estación de bomberos.</i>
2.2.7	<i>Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como los Centros de salud tipo B y C.</i>
2.2.8	<i>Salud animal: Hospital veterinario.</i>
2.2.9	<i>Transporte: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

	<i>públicos, centros de revisión vehicular</i>
2.2.10	<i>Infraestructura: Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.</i>

2.3	<i>Equipamiento de alcance zonal</i>
2.3.1	<i>Educación: Institutos tecnológicos o de educación especial, aulas de capacitación, extensiones universitarias (facultades específicas) y centros de investigación y experimentación.</i>
2.3.2	<i>Asistencia social: Centro de reinserción social (tratamiento de adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), Cementerio Urbano que incluya Sala de Velaciones y Servicios Exequiales.</i>
2.3.3	<i>Cultural: Museos, auditorios, teatros y centros culturales zonales que incluyan salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas verdes</i>
2.3.4	<i>Abastecimiento: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles).</i>
2.3.5	<i>Recreación: Parque de ciudad, parque ecológico, parque de bosque protector en zona urbana, parque intercultural, complejo deportivo o polideportivo que incluya piscina, cancha de fútbol sala, cancha de fútbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, gimnasio y áreas verdes.</i>
2.3.6	<i>Seguridad pública: Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC).</i>
	<i>Salud humana: Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, centro</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

2.3.7	<i>de especialidades, centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico y hospital general.</i>
3.	COMERCIO
3.2.	<i>Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor</i>
3.2.1	<i>Centros comerciales en general.</i>
3.2.2	<i>Supermercados.</i>
3.2.3	<i>Comisariatos.</i>
3.2.4	<i>Joyerías y relojerías.</i>
3.2.5	<i>Ópticas.</i>
3.2.6	<i>Librerías.</i>
3.2.7	<i>Floristerías y venta de plantas.</i>
3.2.8	<i>Perfumerías y cosméticos.</i>
3.2.9	<i>Productos naturales.</i>
3.2.10	<i>Cristalerías.</i>
3.2.11	<i>Almacenes de Artículos de arte.</i>
3.2.12	<i>Almacenes de artesanías.</i>
3.2.13	<i>Almacenes de ropa confeccionada en general.</i>
3.2.14	<i>Almacenes de Artículos de cuero.</i>
3.2.15	<i>Almacenes de textiles.</i>
3.2.18	<i>Almacenes de música y de instrumentos musicales.</i>
3.2.19	<i>Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

3.2.20	<i>Almacenes de colchones.</i>
3.2.21	<i>Almacenes de juguetes.</i>
3.2.22	<i>Almacenes de equipos, implementos y Artículos para deportes.</i>
3.2.23	<i>Almacenes de trofeos.</i>
3.2.24	<i>Almacenes de plásticos.</i>
3.2.25	<i>Almacenes de Artículos para fiestas.</i>
3.2.26	<i>Almacenes de Artículos de decoración.</i>
3.2.27	<i>Almacenes de Artículos de cocina en general.</i>
3.2.28	<i>Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.</i>
4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA
4.3	<i>Baños sauna y turco (SPA)</i>
5.	SERVICIOS GENERALES.
5.2	<i>Servicios de transporte y comunicaciones</i>
	<i>Estos usos se permiten exclusivamente en vías arteriales y/o colectoras</i>
5.2.1	<i>Radiodifusoras</i>

5.2.2	<i>Garajes y estacionamientos</i>
5.2.4	<i>Oficinas de cooperativas y compañías de taxi</i>
5.4	Servicios de alimentación.
5.4.1	<i>Restaurantes.</i>
5.4.2	<i>Picanterías.</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

5.4.3	<i>Pollerías.</i>
5.4.4	<i>Pizzerías.</i>
5.4.5	<i>Cafés.</i>
5.4.6	<i>Cervecerías</i>
5.4.7	<i>Licorerías</i>
5.4.8	<i>Food Trucks</i>
5.6	<i>Servicios profesionales</i>
5.6.1	<i>Consultorios médicos y odontológicos</i>
5.6.2	<i>Consultorios jurídicos</i>
5.6.3	<i>Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.</i>
5.6.4	<i>Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.</i>
5.6.5	<i>Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.</i>
5.6.6	<i>Laboratorios clínicos.</i>
5.6.7	<i>Clínicas y mecánicas dentales</i>
5.6.8	<i>Agencias de publicidad</i>
5.6.9	<i>Escuelas de formación deportiva.</i>
5.6.10	<i>Medicina ancestral.</i>
5.6.11	<i>Notarías.</i>
5.7	<i>Servicios de seguridad.</i>
5.7.1	<i>Oficinas de empresas de seguridad privadas.</i>
5.8	<i>Servicios Industriales</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

5.8.1	<i>Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.</i>
5.8.2	<i>Talleres electrónicos.</i>
7.3	<i>Sedes administrativas de organizaciones gremiales.</i>
7.3.1	<i>Organizaciones gremiales.</i>
7.3.2	<i>Sindicatos.</i>
7.3.3	<i>Sedes de organizaciones sociales</i>
7.5	<i>Administración privada</i>
USOS RESTRINGIDOS:	
<i>Los usos 2.3.8 relativos a equipamiento de transporte zonal se permiten siempre y cuando respondan a estudios específicos que incluya una justificación en base a un plan de movilidad o que respondan a estudios de origen y destino. Además, que garantice la suficiente accesibilidad vial y que su implantación no cause efectos negativos en el uso principal y/o complementarios de VI</i>	
2.	<i>EQUIPAMIENTO</i>
2.3	<i>Equipamiento de alcance zonal</i>
2.3.8	<i>Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesada</i>
4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA:
<i>Los usos 4.14 - 4.15 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten utilizar el espacio público como calzada y/o</i>	



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

<i>acera para brindar su servicio.</i>	
4.14	<i>Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.</i>
4.15	<i>Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.</i>
5.	SERVICIOS GENERALES
<i>Los usos 5.8.4 – 5.8.5 – 5.8.6 – 5.8.7 – 5.8.11 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales y tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten usar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio. Se deberán considerar además los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial para su funcionamiento.</i>	
5.8	Servicios industriales.
5.8.4	<i>Talleres de alineación y balanceo de llantas.</i>
5.8.5	<i>Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.</i>
5.8.6	<i>Talleres mecánicos y electromecánicos.</i>
5.8.7	<i>Talleres de soldaduras.</i>
5.8.11	<i>Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.</i>
6.	PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Se permiten los usos 6.1.3 a 6.1.24 siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos. Finalmente, se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales.

6.1.3	<i>Sombrererías.</i>
6.1.4	<i>Talabarterías.</i>
6.1.5	<i>Carpinterías y ebanisterías.</i>
6.1.6	<i>Joyerías.</i>
6.1.7	<i>Hojalaterías.</i>
6.1.8	<i>Cerrajerías.</i>
6.1.9	<i>Tapicerías.</i>
6.1.10	<i>Talleres de encuadernación y similares.</i>
6.1.11	<i>Talleres de producción y montaje de cuadros.</i>
6.1.12	<i>Imprentas artesanales y offset.</i>
6.1.13	<i>Talleres de producción de imágenes y estatuas.</i>
6.1.14	<i>Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.</i>
6.1.15	<i>Estampados y serigrafía textil.</i>
6.1.16	<i>Talleres de producción de Artículos de yeso.</i>

USOS PROHIBIDOS:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.

Elaborado: Equipo Consultor.

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD (V2):

Aplicado zonas residenciales que permiten la máxima edificabilidad y en donde domina el índice de habitabilidad mínimo de 24 m² por habitante, se permiten actividades económicas y comerciales más especializadas.

Con relación a los usos complementarios de comercio y servicios no superará el 100 % del COS en planta baja y serán ubicados solo en dicha planta, salvo que exista planta libre, entonces podrá usarse la primera planta alta.

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

Tipo 1: Entre 100 a 125 viv./ha. o entre 370 hab./ha. a 460 hab./ha.

Tipo 2: Entre 125 a 150 viv./ha. o entre 460 hab./ha. a 555 hab./ha.

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una estructura predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a QR- 01, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.

Tabla 12 Vivienda de alta densidad con usos zonales.

SIMBOLOGÍA: V2

TIPOLOGÍA: <i>Vivienda de alta densidad con usos zonales</i>
USO PRINCIPAL:
<i>Vivienda de Alta Densidad</i>
USOS COMPLEMENTARIOS:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0 y VI, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:

3.	COMERCIO
3.4	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
3.4.5	<i>Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.</i>
3.4.7	<i>Almacenes de equipos y suministros para oficinas.</i>
3.4.8	<i>Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.</i>
3.6	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
3.6.1	<i>Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.</i>
3.6.2	<i>Almacenes de productos para veterinarios.</i>
3.6.3	<i>Almacenes de balanceados y alimentos para animales</i>
3.7	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
3.7.1	<i>Distribuidoras de productos farmacéuticos.</i>
3.7.2	<i>Almacenes de Artículos y químicos para laboratorios.</i>
3.7.3	<i>Productos y materiales químicos.</i>
USOS PROHIBIDOS:	
<i>Todos los usos que no se consideran como complementarios ni restringidos.</i>	

Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 55.- Uso múltiple.- Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

generalmente a las zonas con características de centralidades urbanas, debido a la gran variedad y concentración de usos.

Se establece el uso Múltiple en el Polígono de Intervención Territorial PIT QR-01.

Tabla 13 Vivienda de uso Múltiple.

SIMBOLOGÍA: MI	
TIPOLOGÍA: Múltiple 1	
USO PRINCIPAL:	
Múltiple 1	
<i>Uso combinado de vivienda de media y alta densidad con los usos complementarios permitidos en V0, V1 y V2</i>	
USOS COMPLEMENTARIOS:	
<i>Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0, V1 y V2, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:</i>	
2. EQUIPAMIENTO	
2.3	<i>Equipamiento de alcance zonal</i>
2.3.8	<i>Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesada</i>
2.4	<i>Equipamiento de ciudad o urbano mayor</i>
2.4.1	<i>Educación: Campus universitarios, centro internacional de posgrados, centros de capacidad especializada.</i>
2.4.3	<i>Cultural: Centro de convenciones y tecnologías, teatro de ciudad, pabellón de las artes, casa de la música, archivo histórico del cantón y complejos culturales de escala de ciudad que</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

	<i>incluyan salas de exhibición, museo, sala multimedia, salas de taller, infoteca, auditorio, cafetería, espacio administrativo</i>
2.4.5	<i>Recreación: Centro de alto rendimiento, estadio, complejo ferial, parque ecológico, parque de ciudad, y/o metropolitano, parque cantonal y parque nacional.</i>
3.	COMERCIO
3.8	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
3.8.9	<i>Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento inferior a 50 cilindros.</i>
5.	SERVICIOS GENERALES
5.1	Servicios financieros.
5.1.1	<i>Bancos</i>
5.1.2	<i>Casas de cambio</i>
5.1.3	<i>Mutualistas</i>
5.1.4	<i>Compañías financieras.</i>
5.1.5	<i>Agentes y compañías de seguros y reaseguros.</i>
5.1.6	<i>Corredores de seguros.</i>
5.1.7	<i>Tarjetas de crédito.</i>
5.1.8	<i>Mandatos y corredores de bienes raíces.</i>
5.1.9	<i>Arrendamientos mercantiles.</i>
5.1.10	<i>Bolsa y casas de valores.</i>



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

5.1.11	<i>Cooperativas de ahorro y crédito.</i>
5.1.12	<i>Empresas de transferencias de dinero.</i>
5.2	<i>Servicios de transporte y comunicaciones</i>
5.2.10	<i>Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.</i>
5.3	<i>Servicios de turismo, recreación y afines.</i> <i>(Los usos turísticos se regularán considerando la Ordenanza vigente que regule las actividades turísticas en el cantón)</i>
5.3.1	<i>Oficinas y agencias de turismo.</i>
5.3.2	<i>Hoteles, hostales y hosterías.</i>
5.3.3	<i>Residenciales y casa huéspedes.</i>
5.3.4	<i>Salas de recepciones y de baile.</i>
5.3.5	<i>Orquestas y conjuntos musicales.</i>
5.3.6	<i>Salones para fiestas infantiles.</i>
5.3.7	<i>Alquiler de ropa para fiestas y disfraces.</i>
5.3.8	<i>Alquiler de vajillas, mesas, sillas y similares.</i>
5.3.9	<i>Alquiler de equipos de sonido, iluminación y prestación de servicios de animación.</i>
5.3.10	<i>Hosterías, haciendas turísticas y lodge (aumentar en el listado de usos)</i>
7.	<i>GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN</i>
7.1	<i>Administración pública.</i>
7.1.1	<i>Nacional.</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

7.1.2	<i>Regional.</i>
7.1.3	<i>Provincial.</i>
7.1.4	<i>Cantonal.</i>
7.1.5	<i>Parroquial.</i>
7.2	<i>Administración religiosa.</i>
USOS RESTRINGIDOS:	
2.	EQUIPAMIENTO
2.4	Equipamiento de ciudad o urbano mayor
<i>Los usos 2.4.2 – 2.4.6 - 2.4.7 relativos a equipamiento de ciudad o urbano mayor se permiten siempre y cuando se cuente con la superficie de lote adecuado para un equipamiento de esta escala, considerando los estándares urbanísticos establecidos en el presente PUGS.</i>	
2.4.2	<i>Asistencia social: Orfanatos, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad y Centro de Gestión Animal</i>
2.4.6	<i>Seguridad Pública: Cuartel de policía, cuartel de bomberos y/o cuartel militar.</i>
2.4.7	<i>Salud humana: Hospital especializado, centros especializados, hospital de especialidades.</i>

Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 56.- Usos de suelo de “Zona rosa significa en Centroamérica barrio con abundantes locales de diversión”. Corresponde a áreas en donde podrán ubicarse actividades de recreación nocturna como bares y discotecas que incluyen consumo de alcohol y espacio para bailar. Dicho uso será compatible en las siguientes vías, calle Juan B. Vela y transversales



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

entre la calle sin nombre de la Agencia de la Empresa Eléctrica hasta la intersección de la Av. 17 de Abril y Juan Benigno Vela.

Tabla 14 Usos especiales de zonas de impulso turístico.

SIMBOLOGÍA: ES	
TIPOLOGÍA: Usos especiales de zonas rosa	
USO PRINCIPAL:	
Usos de zonas rosa	
	USOS COMPLEMENTARIOS.
2.	EQUIPAMIENTO
2.1.6	Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.
5.	SERVICIOS GENERALES
5.5	Servicios de consumo, venta de de licor y entretenimiento
5.5.1	Bares
5.5.2	Karaoke
5.5.3	Discotecas
USOS PROHIBIDOS	
Todos los usos que no se consideran como complementarios o restringidos.	

Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 57.- Uso Industrial.- Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos según el nivel de impacto ambiental, en base a la Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la normativa ambiental vigente del Ministerio del Ambiente y la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), sugerida por la ONU para todos los estados miembros.

El manejo y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos; y, manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población, deberá cumplir las normas establecidas por la autoridad competente.

Se determina dos zonas Industrial en el sector La Concepción y Quiambe.

Tabla 15 Uso industrial.

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA
<i>Industria de bajo impacto</i>	<i>IBI</i>
<i>Industria de mediano impacto</i>	<i>IM</i> <i>I</i>
<i>Industria de alto impacto y/o peligrosa</i>	<i>IA</i> <i>IP</i>

Elaborado: Equipo Consultor.

Gráfico 9 Mapa Industrial y Zona de Diversión (Zona Rosa).



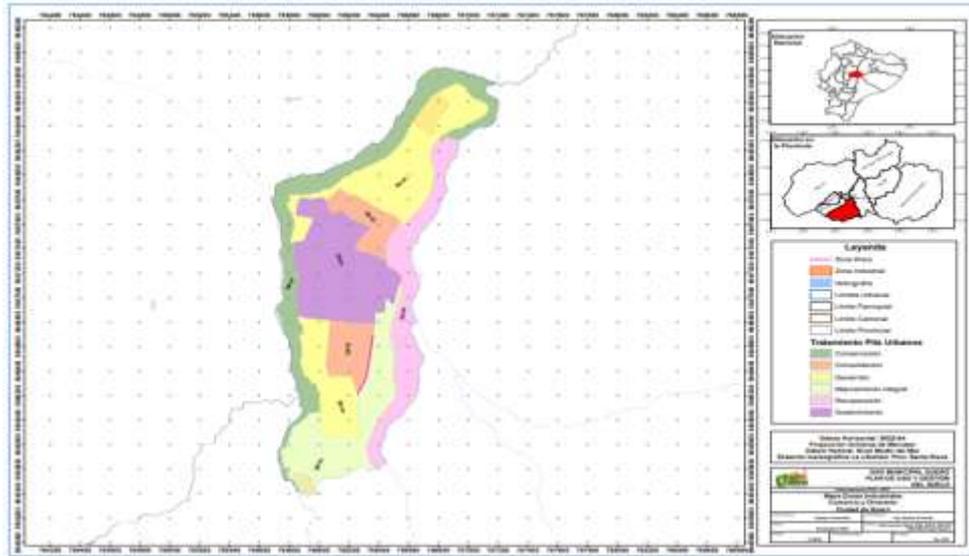
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec



Elaborado: Equipo Consultor.

DEL SUELO RURAL

Art. 58.-Objetivo.- El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar y permitir el mantener la productividad agrícola, través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 12 años.

Art. 59.- Asignación de los usos.- La asignación de usos en suelo rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación y categoriza en:

DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Art. 60.- Uso suelo protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Tratamientos del suelo rural de protección.

Art. 61.- Tratamiento Conservación SR-P-04.- Este PIT está conformado por zonas donde existen quebradas y vegetación arbustiva propia del ecosistema páramo, cuerpos de agua.

En esta zona se permitirá todas las prácticas de conservación, forestales, agroforestales y de reforestación. El uso se dará en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y la valoración eco sistémicas.

Art. 62.- Tratamiento Recuperación SR- P-03

En el cantón Quero el suelo de recuperación se distribuye a lo largo de zonas donde se encuentran ubicados asentamientos humanos y que por prácticas agropecuarias no tradicionales han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico y su recuperación es necesaria para mantener el equilibrio eco sistémico, ocupa aproximadamente el 2,14% del territorio.

Suelo rural de producción

Art. 63.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra limitada la construcción y el fraccionamiento, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 64.- Tratamiento Mitigación SR-P-02: Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de producción que han sufrido proceso de desgaste, debido al desarrollo de las



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

actividades productivas. Los tratamientos de recuperación acciones como la reforestación la agroecología, la agricultura orgánica, prácticas de conservación de suelos.

Art. 65.- Promoción productiva SR-P-01.- Este tratamiento se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y una vida digna de sus habitantes. En estos suelos se pretende un enfoque a garantizar la seguridad y soberanía alimentaria. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos.

Normativa general en áreas de riesgo

Art. 66.- Disposiciones generales para las áreas de riesgo natural.- En lo referente a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones generales:

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

Gráfico 10 Mapa de Riesgos



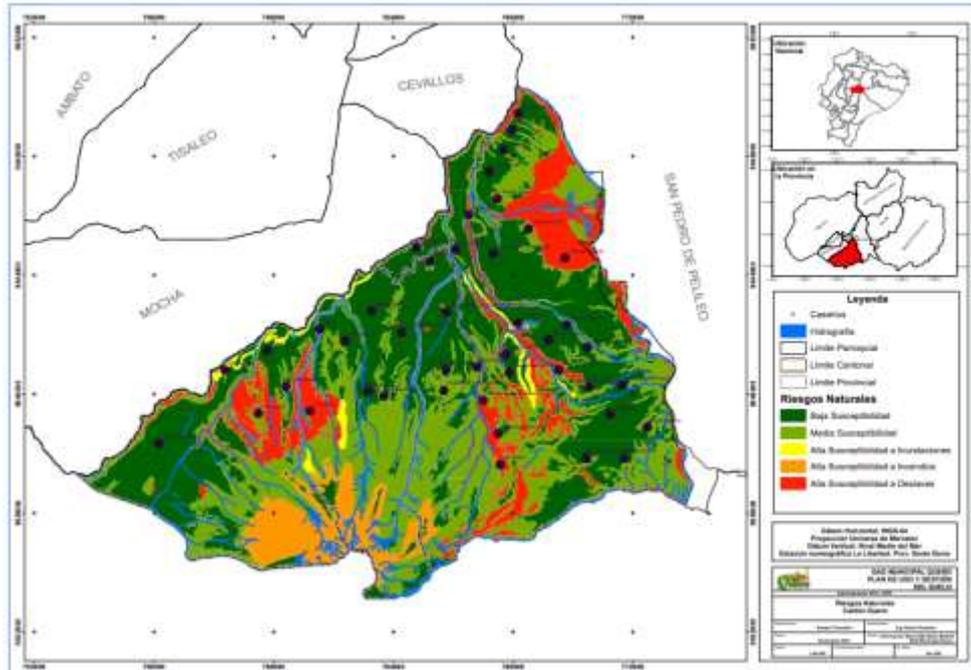
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec



Elaborado: Equipo Consultor.

NORMATIVA PARTICULAR DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN

Art. 67.- Suelo urbano y rural de conservación con ligeras limitaciones.- El objetivo fundamental de estas categorías es la conservación y recuperación de áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales.

Generalmente estas zonas se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición, en esta zona además se encuentran las vertientes de agua de donde toman las juntas de agua, juntas de regantes.

Recomendaciones para su uso y manejo

Art. 68.- Usos recomendables.- Turismo, conservación, restauración ecológica e investigación, siempre y cuando las condiciones socioeconómicas y ecológicas lo permitan.

Suelo rural de conservación con severas limitaciones



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 69.- Están comprendidas entre las cotas superiores a 3600 m s.n.m. así como las zonas de páramo contiguas en cotas inferiores. Dentro de esta categoría se encuentran las unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos.

Art. 70.- Corresponden a este nivel de uso espacios naturales protegidos y áreas naturales de protección, áreas de convivencia sustentable.

Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Conservación activa

Compatible:

Preservación estricta

Conservación estricta

Mejora ambiental

Restauración de espacios de interés

Actividades científico culturales

Excursionismo y contemplación

Cámping

Pesca deportiva / recreativa

Turismo comunitario restringido

Deportes de riesgo que no agredan al ambiente como son escaladas, rapel

Actividades productivas sostenibles

Transformaciones de regadío

Áreas de recuperación ecosistémica: áreas de recuperación ambiental

Art. 71.- Son todos los territorios que se encuentran en pendientes sobre el 30% y que actualmente están siendo ocupadas por actividades agrícolas, pecuarias y de vivienda. Los usos asignados para estas áreas son los siguientes:

Principal:

Mejora ambiental



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Compatible:

Preservación estricta

Conservación estricta

Condicionado:

Restauración de espacios de interés

Actividades científico culturales Prohibido: Todos los que no se encuentran contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso de conservación y recuperación

Fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensible

Art. 72.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, queda prohibido el fraccionamiento del suelo en estas categorías de ordenación, a:

Determinantes adicionales de las categorías de ordenación con nivel de uso

Zona rural de producción

Tamaño mínimo de parcela y frentes

Art. 73.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

Tabla 16 Tratamiento suelo rural de producción

SECTOR	Clasificac	Subclasifi	Tratamie_1	Codigo_1	Uso_Principi	Lote_minim
QUERO	Rural	Rural de Producción	Promoción Productiva	SR-P-01	Agrícola	1700
RUMIPAMBA	Rural	Rural de Producción	Promoción Productiva	SR-P-01	Agrícola	1700
YANAYACU	Rural	Rural de Producción	Promoción Productiva	SR-P-01	Agrícola	1700



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

QUERO	Rural	Rural de Producción	Mitigación	SR-P-02	Agrícola	1700		
RUMIPAMBA	Rural	Rural de Producción	Mitigación	SR-P-02	Agrícola	1700		
YANAYACU	Rural	Rural de Producción	Mitigación	SR-P-02	Agrícola	1700		
Lote mínimo (m ²)	Altura en pisos	Tipología	COS %	Retiros (m)			COS TOTAL%	Frente mínimo (m)
				Frontal	Lateral	Posterior		
1700	2	A	7	10	7	7	14	24

Elaborado: Equipo Consultor.

Zona rural de protección

Tamaño mínimo de parcela

Art. 74.- En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la protección, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de éstas; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

Tabla 17 Tratamiento suelo rural de protección

SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO
Suelo rural de Protección	Protección	SRP-04	Indivisible (art471 COOTAD), solo podrá dividirse previo a presentar un informe de cambio de uso de suelo cinco años antes de la expedición de la LOOTUGS
	Recuperación	SR-P-03	1800



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

SECTOR	Subclasifi	Tratami	Códig	Uso_	Lote_	Altu	Tipo	CO	Ret	Retir	Retir	COS_	Frente
	n	ento	o	Princi	mini	ra	logí	S	iro	o_La	o_Po	TOTA	mínimo
					m		a		_Fr	t	s	L_	
									o				
QUERO	Rural de Producción	Mitigación	SRP-02	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
RUMIPAMBA	Rural de Producción	Mitigación	SRP-02	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
YANAYACU	Rural de Producción	Mitigación	SRP-02	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
QUERO	Rural de Producción	Promoción Productiva	SRP-01	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
RUMIPAMBA	Rural de Producción	Promoción Productiva	SRP-01	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
YANAYACU	Rural de Producción	Promoción Productiva	SRP-01	Agrícola	1700	2	A	7	10	7	7	14	24
QUERO	Rural de Protección	Conservación	SRP-04	Protección	0,00	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RUMIPAMBA	Rural de Protección	Conservación	SRP-04	Protección	0,00	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
YANAYACU	Rural de Protección	Conservación	SRP-04	Protección	0,00	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
QUERO	Rural de Protección	Recuperación	SRP-03	agrícola	1800	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25
RUMIPAMBA	Rural de Protección	Recuperación	SRP-03	agrícola	1800	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25
YANAYACU	Rural de Protección	Recuperación	SRP-03	agrícola	1800	0,00	No Aplica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25

Elaborado: Equipo Consultor.

Art. 75.- Prohibición de dividir en áreas ecológicas. - En ningún caso se permitirá, dividir los terrenos ubicados dentro de las áreas declaradas de protección ecológica y márgenes de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

protección, bosques nativos, humedales y páramos, para lo cual se hará constar en la respectiva escritura las afectaciones al uso que pesan sobre dicho predio. Para ello se requerirá informe técnico de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y LAGUNAS

Art. 76.- Márgenes de protección.- La definición de las márgenes de protección a los ríos, quebradas y lagunas se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Para el río Quero y quebradas del área rural, las franjas de protección serán mínimo de diez metros a cada lado, medidos desde el borde superior;
- b) Para el caso de lagunas naturales, treinta metros medidos desde la orilla;
- c) Las zonas de protección de propiedad Municipal, se destinarán para el uso comunitario y de libre acceso.
- d) En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Art. 77.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

Art. 78.- Vivienda Rural.- Aplicado a los núcleos de Asentamientos Humanos Delimitados que se ubican en suelo rural y que se caracterizan por su alto nivel de fragmentación predial, media y alta densidad de viviendas, además de estar constituidos como unidades de estructuración social definida y con nombre propio. En el PUGS y de la presente Ordenanza se detalla la ubicación de los tipos de núcleos urbanos concentrados a los que se les aplicará el uso de vivienda rural:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- Asentamientos humanos delimitados en el suelo rural

La densidad neta para este tipo de vivienda es:

- Baja Densidad Tipo 1: Menores a 25 viv/ha o Menores a 95 hab./ha.

CAPÍTULO X

OCUPACION DEL SUELO

Normas De Ocupación Del Suelo. -

Art. 79.- Los Polígonos de Intervención Territorial PIT del territorio cantonal establecida por características tipo -morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

CUADROS NORMATIVOS / URBANO – PARROQUIAL

Art. 80.- Se establece entonces asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas de las parroquias y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 18 Ciudad de Quero, Rumipamba, Yanayacu y Asentamientos Humanos Delimitados.

Asignación de las características de ocupación de los PIT											
Código	Uso Principal	Edificabilidad.					Densidad (hab/ha)			Frente mínimo (m)	
		Lote	Altur	Tipol	CO	Retiros	COS	Densidad	Densidad		Densidad



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

		mínimo (m2)	a en pisos	ogía	S %	Frontal	Lateral	Posterior	TOTAL %	Mínima 40m2/hab	Máxima 24m2/hab	Neta Media	
QR-01	V2	150	4	D	80	0	0	3	320	304	506	380	8
QR-02	V1	200	4	D	80	0	0	3	320	280	109	180	10
QR-03	V1	200	4	D	80	0	0	3	320	280	109	180	10
QR-04	V0	300	4	B	60	3	3	3	240	150	198	330	12
QR-05	V1	240	4	B	60	3	3	3	240	150	50	94	12
QR-06	V1	300	4	B	60	3	3	3	240	150	198	330	12
QR-07	V1	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
QR-08	V1	750	0		0	0	0	0	0	0	0	0	14
RMP-01	V2	300	3	C	70	0	3	3	210	152	253	190	12
RMP-02	V0	500	3	A	50	3	3	3	150	135	388	648	12
RMP-03	V1	300	3	C	70	0	3	3	210	152	253	190	12
YNY-01	V2	300	3	C	70	0	3	3	210	152	253	190	12
YNY-02	V0	500	3	A	50	3	3	3	150	135	388	648	12
YNY-03	V1	300	3	C	70	0	3	3	210	152	253	190	12
HSA-01	V0	300	3	C	70	0	3	3	210	60	97	70	12
PÑ-01	V0	300	3	C	70	0	3	3	210	60	97	70	12

Elaborado: Equipo Consultor.

V2= Vivienda de Alta Densidad

V1= Vivienda de Media Densidad

V0= Vivienda de Baja Densidad

A= Aislada

B=Pareada (retiro frontal, retiro lateral y posterior)

C=Pareada sobre línea de fábrica (retiro lateral y posterior)

D=Continua sobre línea de fábrica (retiro posterior)

Elaborado: Equipo Consultor

CUADROS NORMATIVOS / SECTOR RURAL Y DE CONSOLIDACIÓN



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 81.- Se establece asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento en los asentamientos humanos concentrados en el uso de suelo de producción con las características de suelo rural de producción; mismas que se norman a través de los siguientes cuadros:

Tabla 19 Cuadro Normativo Asentamientos Humanos Delimitados en suelo Rural Hualcanga y Puñachizag.l

EDIFICABILIDAD HUALCANGA Y PUÑACHIZAG												
Código	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	Retiros (m)			COS TOTAL %	Densidad (hab/ha)		
						Frontal	Lateral	Posterior		Densidad Mínima 40m2/hab	Densidad Máxima 24m2/hab	Densidad Neta Media
AHC-RURAL	Vivienda de baja densidad	300	3	C	70	0	3	3	210	60	97	70

Elaborado: Equipo Consultor

- A= Aislada
- B=Pareada
- C=Continua
- D=Continua sobre línea de fábrica

FRACCIONAMIENTO		
Código	Lote mínimo (m2)	Frente (m)
		Frente mínimo
AHC-RURAL	300	12

Elaborado: Equipo Consultor

Eje vial sector Puñachizag

Edificabilidad										Densidad (hab/ha)			
Código	Nombre	Uso Principal	Lote mínimo (m2)	Altura en pisos	Tipología	COS %	Retiros (m)			COS TOTAL %	Densidad Mínima 40m2/hab	Densidad Máxima 24m2/hab	Densidad Neta Media
							Frontal	Lateral	Posterior				



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

PCH	VIA PRINCIPAL	Vivienda de media densidad	200	3	D	80	0	0	3	240	163	272	211
-----	---------------	----------------------------	-----	---	---	----	---	---	---	-----	-----	-----	-----

A= Aislada

B=Pareada

C=Continua

D=Continua sobre línea de fábrica

FRACCIONAMIENTO		
Código	Lote mínimo (m2)	Frente
		Frente mínimo (m)
PCH	200	10

Elaborado: Equipo Consultor

CAPÍTULO XI

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

Art. 82. - Definición y alcance.- Se entenderá como características de ocupación a las condiciones físico-morfológicas que norman el fraccionamiento del suelo, tales como área y frente mínimo del lote urbano y/o rural; la tipología de implantación de la edificación que incluye retiros frontales, laterales y posteriores y la superficie máxima de ocupación del lote con la edificación (COS).

Se entenderá como edificabilidad al volumen permitido de construcción, normado a través del COS y del número de pisos permitido. Tanto las características de ocupación como de edificabilidad están claramente determinadas en cada Polígono de Intervención Territorial del Cantón Santiago de Quero, detallados en los cuadros normativos de la presente Ordenanza.

Para la asignación de las características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias diferenciadas pero complementarias:

- a. Para la edificabilidad: el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

utilización de suelo (CUS o COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales: y,

- b. Para fraccionamiento: el área mínima del lote expresada en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote expresado en metros lineales.

Art. 83.- Características de ocupación.- Adicionalmente a lo señalado en los cuadros normativos de la presente Ordenanza, se deberá considerar los siguientes aspectos según el caso:

1) Lote mínimo

- a. Suelo urbano: En caso especiales las fragmentaciones en ningún caso dentro del suelo urbano se permitirán nuevas fragmentaciones inferiores a 90 m²,
- b. Suelo rural: Cada polígono de intervención territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

En suelo rural productivo se determinan con su respectivo lote mínimo:

Asentamientos Humanos Delimitados: $\leq 300 \text{ m}^2$

2) Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo

Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo considerando los siguientes aspectos:

- a. En los Polígonos de Intervención Territorial urbanos y rurales la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
 - En los ejes viales ubicados en suelo urbano la asignación afectará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía.
 - Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros la asignación será la que



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

corresponde a la vía principal;

- En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural; y,
- En ningún caso se permite un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) superior al 80%.

Art. 84.- De la codificación para la normativa de edificación.- Para la normativa de implantación de edificación se establecen códigos alfanuméricos compuestos por una sigla y numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- b) La sigla identifica la forma de ocupación considerando lo siguiente:

A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior);

B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);

C = pareada sobre línea de fábrica (con retiro lateral y posterior);

D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

A continuación, el numeral separado por un guion que significa el coeficiente máximo de ocupación del suelo en Planta Baja (COS PLANTA BAJA), expresado en porcentaje.

Ejemplo de codificación: 3B9-80; en donde,

3 = retiro frontal mínimo en metros lineales

B = Implantación pareada

9= Altura máxima de edificación en metros lineales

80= COS máximo en planta baja (porcentaje %)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 85.- De la codificación para la normativa de fraccionamiento.- Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote en metros cuadrados;
- b) Los siguientes números corresponden al frente permitido: mínimo, óptimo y máximo en metros lineales, para el ejemplo se considera el frente mínimo del Polígono de Intervención Territorial respectivo.

Ejemplo de codificación: **200-8**; en donde,

200 = tamaño mínimo de lote en m².

8 = frente mínimo de lote en metros lineales.

Art. 86.- De las excepciones de aplicación de la norma.- Se detallan los siguientes aspectos:

- 1) Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

- 2) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (C, D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio
- Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación sin retiro lateral.

3) Intensificación en la utilización del suelo

En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de un 15% de la edificabilidad total tanto en el COS en planta baja como en el COS Total. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 20% tanto en el COS de planta baja como en el COS total. En los dos casos no superará la edificabilidad general máxima, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS QUERO 2033 para cada Polígono de Intervención Territorial.

Art. 87.- Del Índice de habitabilidad.- El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional.

El índice de habitabilidad (IH) en el Cantón Santiago de Quero no será inferior a 24 m²/hab, es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 96 m², cumpliendo las normas mínimas establecidas en las normas de Arquitectura en las normas CPE INEN 5 Parte 5:1984.

Art. 88.- De los márgenes de protección de ríos, quebrados y laderas.- Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas están delimitados como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica y/o de riesgo; es decir que no podrán ser edificadas, esto incluye la prohibición de construcción de todo tipo de cerramientos.

En base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las quebradas y ríos con sus taludes y franjas de serán de uso público, por lo cual, no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público. También serán de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.

En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud cuando su pendiente sea mayor a 30 grados, o, esta longitud podrá ser de 5 metros cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 89.- De los retiros laterales y posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. del Polígono de Intervención Territorial, en estos retiros no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores, cuando el predio cumpla con la normativa del PIT.

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

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

Art. 90.- De los cerramientos.- Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio. Pueden ser cerramientos fijos como muros construidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra., o cerramientos provisionales con materialidad de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción de cerramiento.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios deben construirse hasta una altura máxima de 3 metros. El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.).

En caso de lotes baldíos, casas abandonadas y edificaciones en construcción paralizadas que atenten contra la seguridad, salubridad y ornato, el GADM de QUERO podrá realizar la construcción de cerramientos a costas del propietario del inmueble, bajo los parámetros establecidos en Ordenanza y a falta de pago por la vía coactiva.

Art. 91.- De la construcción de la edificación.- Además de lo establecido en cada polígono de intervención territorial se deberá considerar los siguientes aspectos:

Voladizos

Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro máximo a partir de la primera planta alta siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1.50m, caso contrario no podrá ser mayor a 0.90 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

No se permitirá voladizos mayores a 0.40m en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a siete metros (pasajes y escalinatas).

Se permite voladizos en sectores con retiros frontales de cinco (5) metros o más, en función del ancho de la vía, en una dimensión equivalente al 15% del ancho de la vía y hasta un máximo de dos (2) metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de tres (3) metros si se puede construir voladizo con un máximo de un (1,50 m) un metro cincuenta centímetros.

En retiros laterales y posteriores mínimos, no se permite volados de ningún tipo, salvo para voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebra soles, chimeneas, hasta un ancho máximo de 0,40 m.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Culatas

En edificaciones de un piso, que tengan culatas posteriores o laterales estas deberán ser pintadas o fondeadas, en edificaciones de dos o más pisos deberán ser enlucidas y pintadas.

Alturas de edificación

En predios con suelo plano la altura básica y general máxima de edificación establecida en cada polígono de intervención territorial, se medirá desde el nivel de la acera (desde donde inicia la edificación), hasta la losa superior de la terraza, excluyendo la cubierta de escaleras (tapa gradas). En edificaciones con cubiertas inclinadas se permitirá la construcción de un ático.

La altura de la edificación asignada en los Polígono de Intervención Territorial es de carácter obligatorio; sin embargo, si posee cubre grada y terraza, existe la posibilidad de ocupar como máximo con áreas complementarias (por ejemplo: bodega, cuarto de máquina) el 40% de la terraza incluido el cubre grada y en el 60% restante se exigirá habilitar como terraza verde. En las edificaciones que se identifica la terraza como quinta fachada o en las que el propietario lo decida, se estimulará con una rebaja permanente del 10% en el pago del impuesto predial siempre y cuando en la terraza se habiliten huertos urbanos; previos a la comprobación periódica de la indicada condición.

En predios cuyo suelo tiene pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

En predios cuyo suelo tiene pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 18 metros la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En predios cuyo suelo tiene pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres (3) metros sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

Altura de entrepiso



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en el Polígono de Intervención Territorial, de acuerdo a las normas de Arquitectura de las normas INEN 313.

La altura mínima de entepiso será de 2.40 m.

Predios con frente menor a la normativa

De existir con anterioridad predios menores en dimensiones del frente a lo establecido en el polígono de intervención territorial respectivo, en lo referente a edificaciones aisladas y pareadas se considerará lo siguiente:

- a. Establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente del lote es hasta de 10,00 metros; y,
- b. De adosamiento continuo cuando el frente es menor a 10,00 metros.

Prohibiciones

No se pueden construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.

Iluminación y ventilación

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación se establecen para edificaciones de 3 pisos y/o plantas los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a dos (2) metros

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación para edificaciones de 4 pisos, los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de doce (12) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros.

Locales habitables de acuerdo a las normas establecidas en las normas de Arquitectura en las



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

normas CPE INEN 5 Parte 5:1984, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos, bodegas, y parqueaderos subterráneos.

Ductos

Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,32 metros cuadrados, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 40 centímetros libres, o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

Serán utilizados en baños, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares.

Estacionamientos

Tabla 20 Cuadro de estacionamientos mínimos requeridos.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS			
USO	GENERAL	PIT (QR-01)	VISITANTES
I.- vivienda			
<i>Menor de 60 m²</i>	<i>1 por cada 3 viviendas</i>	<i>1 por cada 6 viviendas</i>	<i>1 por cada 8 viviendas</i>
<i>Mayor 61 y menor de 120 m²</i>	<i>1 por cada 2 vivienda</i>	<i>1 por cada 5 viviendas</i>	<i>1 por cada 8 viviendas</i>
<i>Mayor a 121 m²</i>	<i>Mínimo 1 por cada 2 vivienda</i>	<i>1 por cada 5 viviendas</i>	<i>1 por cada 6 viviendas</i>

Elaborado: Equipo Consultor.

En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de propiedad horizontal el número de parqueaderos será los que técnicamente sean factibles.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Cuando un predio esté ubicado en el PIT QR-01o en polígonos consolidados y su área sea menor a 150 m² y con frente menor a 8 m, no se exigirá parqueaderos.

Art. 92.- Reglamentación de estacionamientos.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a) Los accesos a los estacionamientos deben conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres (3) metros desde la línea de fábrica a partir del cual puede producir el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m) de la línea de fábrica;
- b) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3 m);
- c) En zonas residenciales se pueden construir garajes no cubiertos en un 50% en los retiros frontales en relación del frente del lote.
- d) No se pueden modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Gestión de Planificación. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no puede superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- e) En inmuebles consolidados no se exigirán áreas de estacionamientos.
- f) No se permite la ocupación de la acera, como estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO XII

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL GENERALIDADES

Art. 93.- Características.- El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías, en los artículos 115 y 118 en la presente ordenanza.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

En fraccionamientos, lotizaciones y subdivisiones en suelo urbano y rural, el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas.

Art. 94.- Sistema vial cantonal.- La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, Ordenanza Provincial que regula la Planificación, construcción y mantenimiento vial en la Provincia de Tungurahua (HCPT) y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

- a) **Red vial regional:** Se define como red vial regional, cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, al conjunto de vías que unen al menos dos capitales de provincia dentro de una región y que sean descentralizadas de la red vial estatal.
- b) **Red vial provincial:** Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:
 - Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
 - Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
 - Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.
 - Comunican asentamientos humanos entre sí.
 - Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.

Para ser consideradas dentro de la red vial provincial, las vías descritas anteriormente no deben incluir zonas urbanas ni tampoco formar parte del inventario de la red vial estatal y regional.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- c) **Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana

Art. 95.- Diseño de la estructura vial.- Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de ésta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c), y además de la vialidad de los asentamientos humanos delimitados, en coordinación con el Gobierno Provincial.

Art. 96.- Jerarquización del sistema vial cantonal.- De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

Para efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial cantonal de Santiago QUERO y de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece la existencia de vías urbanas y rurales.

DE LAS VÍAS URBANAS

Art. 97.- Vías Urbanas.- El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas y urbanizable y se conforma por las vías: arteriales, colectoras, locales primarios, locales secundarios, pasajes, escalinatas de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 98.- Arteriales.- Son aquéllas que forman parte del Sistema Vial Urbano que permiten la integración entre las vías Colectoras, sus características funcionales son:

- Las que pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema inter parroquial
- Las que sirven de enlace entre el anillo vial urbano y las vías colectoras.
- Las que distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- Las que permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Las que admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al del anillo vial urbano.
- Las que excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Las que pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- Las que sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello solo carriles exclusivos.
- Admitir la circulación de importantes flujos vehiculares.

Estas vías vinculan a la cabecera cantonal para enlazar algunas vías del sistema interparroquial: Av. 17 de Abril, Eloy Alfaro, Circunvalación.

Art. 99.- Colectoras: Son aquéllas que forman parte del Sistema Vial Urbano que permiten la integración entre las vías Locales, las vías Arteriales. La función que cumplen es la permitir de manera preferente la “accesibilidad” a las áreas adyacentes y un bajo nivel de “paso”, sus características funcionales son:

Las que recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.

- Las que distribuyen el tráfico dentro de los polígonos de intervención.
- Las que favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Las que proveen acceso a propiedades frentistas.
- Las que permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Las que pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

jerárquicamente superiores.

- Las que admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas, por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comercio de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

Calles: Eloy Alfaro, Bolívar.

Art. 100.- Locales primarias.- Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores urbanos y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus principales características:

- a) Proporcionar baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- b) Restricción a la circulación de vehículos pesados.
- c) Es recomendable la circulación en un solo sentido
- d) Conexión a las vías colectoras en tramos no mayores a 500m.

Art. 101.- Locales secundarias.- Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia las vías colectoras que conforman el sistema vial urbano menor, sirven para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo sus características principales:

- a) Proveer acceso directo a los lotes frentistas.
- b) Poseer bajo flujo vehicular y velocidad de operación.
- c) No permitir la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.

Art. 102.- Pasajes vehiculares.- Son los que pueden ser utilizadas por vehículos de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

residentes.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 4,50 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 6 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con semi curva de retorno de radio mínimo de 7,5 metros tomados desde el borde del ancho del pasaje del lindero del colindante, siempre y cuando estos pasajes sean planificadas a un lateral del lindero del predio a fraccionar, las características de este pasaje será de 1,50 metros para la acera junto a los lotes propuestos con 3,00 metros de calzada junto al lindero de lado del predio total.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 8 metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de diez (10) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6.80 metros; siendo sus principales características:

- a) Proveer acceso directo a los lotes con frentes hacia el interior.
- b) Poseen un mínimo flujo vehicular.
- c) No permiten la circulación de recorridos urbanos
- d) La circulación peatonal tiene preferencia sobre la circulación vehicular.
- e) No podrán ser mayor a 80 metros de longitud y deberán estar ubicados a un costado del predio o al centro del predio dependiendo del ancho del pasaje.
- f) No podrán ser utilizados por lotizaciones colindantes Especificaciones mínimas de vías:

Art. 103.- Vías Peatonales.- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres (3) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 104.- Especificaciones mínimas de vías.- Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en base al siguiente cuadro:

Tabla 21 Especificaciones Mínimas sobre vías urbanas.

ZONA	TIPO DE VIA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	PARTERRE	ACERA (m)	RADIO DE GIRO (m)	TOTAL (m)
				(m)			
URBANA	ARTERIAL	4	> =3.25	2	>=2.0	6.00	> = 19.0
	COLECTORA	2	> =4.5		>=2.0	5.00	> =13.0
	LOCALES PRIMARIAS	2	> =3.5	-	>=1.5	3.00	> =10.0
	LOCALES SECUNDARIAS:	Son de 3 tipos					
	FRACCIONAMIENTO MAS DE 10 LOTES	2	> =3.50	-	> =1.50	3.00	> = 9.0
	PASAJE VEHICULAR	2	> =3.00	-	> =1.20	3.00	> = 8,40
	PASAJE 2	1	3.0	-	1.5	3.00	4,5

Elaboración: Equipo Consultor

Art. 105.- Del límite urbano y las vías proyectadas en el mismo.- En aquellos casos en donde el eje de las vías planificadas coincide con el límite urbano, por motivos de expropiación del suelo se podrá ampliar dicho límite incluyendo exclusivamente el suelo necesario para cubrir el ancho total de la vía, según lo determinado en los planes viales aprobados y en ejecución, de modo que se pueda ejecutar la vía de forma integral en el perímetro urbano.

DE LAS VÍAS RURALES

Art. 106.- Vías Rurales.- Su función es atender el tráfico inter-parroquial y entre las zonas rurales, en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores, están conformadas por: vías inter-parroquiales, inter-comunidades y vecinales.

Art. 107.- Especificaciones mínimas de vías: Las especificaciones mínimas sobre vías rurales, se considerarán en base al siguiente cuadro:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Tabla 22 Especificaciones Mínimas sobre vías rurales.

ZONA	TIPO DE VIA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	RADIO DE GIRO (m)	ESPALDON (m) CUNETAS	ACERA (m)	TOTAL (m)
RURAL	INTER PARROQUIALES	> =2.0	> =3.50	3.00	1.5	-	> =10.0
	INTERCOMUNIDADES	2	> =3.0	3.00	1.0	-	8.0
	VECINALES	2	> =3.0	3.00	1.0	-	8.0
	CAMINOS VECINALES INTERNOS EN PARCELACIÓN AGRÍCOLA	1	-	2.50	-	-	6.0

Elaboración: Equipo Consultor

CAPÍTULO XIII

NORMAS DE PROCEDIMIENTO DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art. 108.- De los profesionales.-

1. Para que un Arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura, Urbanismo y Fraccionamiento que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GAD Municipalidad de Quero. Tales trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
2. Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GAD Municipalidad de Quero. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

3. El GAD Municipalidad de Quero determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: Ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, y actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
4. Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra, registrado en el GAD Municipalidad de QUERO, de acuerdo con las disposiciones de las respectivas Leyes de Ejercicio Profesional.
5. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario, el Arquitecto, Ingeniero Civil y/o profesionales calificados y especializados de ser el caso y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro municipal, de acuerdo con las Leyes de Ejercicio Profesional y el SENESCYT.
6. La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá estar a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este Art. debidamente justificado, el mismo que será responsable por:
 - a. Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
 - b. Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros
 - c. Alteración de los planos aprobados
 - d. Inobservancia a las disposiciones de la presente Ordenanza.
 - e. Si el propietario cambia de director de obra o constructor, solicitará a la Dirección de Planificación la actualización del permiso de construcción con el cambio de profesional a cargo.
 - f. Las planimetrías deberán ser realizadas por un Arquitecto, Ingeniero Civil o



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

topógrafo debidamente registrado en la Municipalidad.

Art. 109.- Del Registro Municipal para los profesionales.- Para que los profesionales citados en los artículos anteriores puedan registrarse en el GAD Municipalidad de QUERO, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior certificado por el SENESCYT. El GAD Municipalidad de QUERO a través de la Dirección de Planificación, extenderá al profesional un carné que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta Ordenanza, deberán ser actualizados.

Para obtener el carnet con su número de registro municipal, reuniendo los siguientes requisitos:

- a) Copia del Título profesional, expedido y refrendado por una Universidad o Escuela Politécnica del Ecuador,
- b) Título certificado por la SENESCYT.
- c) Documentos personales
- d) Dos (2) fotografías carnet
- e) Pago de inscripción (20% RBU)

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse, y realizar el pago correspondiente.

Art. 110.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal.- El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, permisos varios, requerirán de aprobación de planos. La construcción de invernaderos requerirá únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Se deberán cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en el Código de la construcción y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Quero.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 111.- Del Cuerpo de Bomberos Quero.- De acuerdo con lo que determina el Art. 35 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios que señala: Los funcionarios municipales dentro de su respectiva jurisdicción, previamente a otorgar las patentes municipales, permisos de construcción de acuerdo al art 112 de la presente ordenanza, y los permisos de funcionamiento, exigirán que el propietario o beneficiario presente el respectivo permiso legalmente otorgado por el cuerpo de Bomberos de Quero.

Art. 112.- De los requisitos para aprobación de planos y permisos de construcción.- Uno de los requisitos para la aprobación de planos y permisos de construcción es que si la construcción albergue más de 25 personas, tenga más de cuatro (4) pisos de altura y una superficie de construcción mayor a 500 m² o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, sitios de elaboración y expendio de pirotecnia, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos QUERO en cuanto a seguridad y prevención contra incendios, de acuerdo a lo determinado en el Art. 53 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

Art. 113.- De las normas de protección contra incendios y otros riesgos. - Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

CAPÍTULO XIV

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 114.- Definición.- Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana o rural, al



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades.

Art. 115.- 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 Santiago QUERO, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como fraccionamiento cuando por razón la partición o subdivisión, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

Art. 116.- Lotización.- Es la división de un terreno situado en suelo urbano de dos (2) o más lotes y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por el GAD Municipalidad de QUERO, en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado por Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS

La propuesta de división será considerada tipo pistola cuando se obtenga un lote interior con un frente de 3 metros de ancho hasta una profundidad de 40 metros que servirá únicamente para acceso del lote.

Art. 117.- Parcelación agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, al Código Orgánico Ambiental y su Reglamento; y, a esta Ordenanza; en tal virtud, cada Polígonos de Intervención Territorial rural tiene su normativa particular en función de la subclasificación de suelo y uso principal.

En suelo rural productivo se determinan los siguientes Polígonos de Intervención Territorial con su respectivo lote mínimo:

Asentamientos Humanos Concentrados: ≤ 300 m²

Mosaicos agrícolas:

Tipo: 1700 m²

Art. 118.- División de hecho. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por el GAD Municipalidad de QUERO, sea que estas vías ya se encuentren en servicio y/o aperturadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en el Art. 58.1 de la Ley Orgánica de Contratación Pública.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará el art 131 y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 90 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m. , éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ordenanza respectiva y de acuerdo al avalúo municipal.

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en el art. 131, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro Municipal de la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Propiedad, según lo estipula el Art. 479 del COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del cantón, el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones.

Art. 119.- División de hecho por excepción en suelo urbano y rural.- Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos en cada PIT, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos (2) o más lotes y hasta un máximo de diez (10), sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio de suelo urbano, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 90 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo urbano, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Catastros y Avalúos; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 90 m².
- c) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

producción, de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Catastros y Avalúos; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 500 m².

- d) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción, de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Catastros y Avalúos; en este caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 500 m² y mayores de 200 m², siempre que cuenten con vías de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente.
- e) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción y protección, resultante para equipamiento de servicios y para uso de la comunidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 300 m².
- f) Cuando se trate de comunidades determinadas en el PDOT y PUGS 2034 asentamientos humanos consolidados que posean infraestructura básica dentro de las diferentes comunidades, se permitirá las características en relación a la tabla 19 determinada en los asentamientos humanos delimitados en una superficie menor al lote permitido en el área rural, el I. Concejo Cantonal aprobará previo informe de la Dirección de Planificación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

A fin de precautelar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, los beneficiarios de los lotes resultantes únicamente podrán efectuar traspasos de dominio de dichos lotes hasta después de transcurridos cinco años contados desde la correspondiente autorización municipal. Así mismo, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos irregulares, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes con las superficies resultantes de los literales a, d, c, d y e, no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Art. 120.- Exclusión.- No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

- a. Fraccionamientos ubicados en suelo urbano y rural de protección natural;
- b. Cuando los fraccionamientos superen los diez (10) lotes.

Art. 121.- Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales.- Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del Cantón Santiago de Quero, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Quero, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipalidad de Quero también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 122.- Partición judicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipalidad de Quero y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo Municipal, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta Ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por el GAD Municipalidad de Quero.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipalidad de Quero la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 123.- Áreas y frentes mínimos.- Cuando un predio sea afectado por trazados viales del GAD Municipalidad de Quero y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono, y si alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible se denominará faja y éste quedará a favor del GAD Municipalidad de Quero, imputable al área de cesión, de acuerdo con la normativa vigente.

Si en una división de hecho ocasionada por el cruce de una vía pública y resultare un lote menor al lote mínimo del sector, pero este puede soportar una construcción independiente, manteniendo los retiros señalados en las normas particulares, se podrá legalizar la división y su edificación deberá cumplir lo previsto en el Art. 130 (excepciones de la aplicación de la norma) de esta Ordenanza (lotes menores a los previstos y lotes esquineros)

Art. 124.- 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 siempre y cuando sean de los mismos propietarios a subdividir, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipalidad de Quero como bienes de dominio y uso público.

Se entregará 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 con lo establecido por el PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, 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 fraccionamientos superiores a 10 lotes y/o subdivisiones provenientes de un mismo fraccionamiento.

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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, el GAD Municipalidad de Quero, exigirá la entrega del 15% calculado del área útil urbanizable dejarán el porcentaje de cesión en dinero; este valor será determinado por la Dirección de Planificación, Unidad de Catastros y Avalúos en base al avalúo municipal vigente a la fecha de pago y será depositado en una cuenta especial cuyos recursos serán 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 GAD Municipalidad de Quero. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la Unidad de Catastros y Avalúos del GAD Municipalidad de Quero.

No se exigirá el porcentaje de cesión cuando la división del predio las ocasione el cruce de una vía pública planificada por el GAD Municipalidad de Quero y esta se encuentre aperturada, siempre y cuando no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación.

Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes y comunales, no se deberá considerar e incluir el área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, además dicho porcentaje se establece sobre el área útil a urbanizar, y corresponde a la reserva de suelo necesario para la creación de áreas verdes, parques y equipamiento comunal.

Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, hasta el 100% del porcentaje dejado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Para efectos de la aplicación del artículo anterior y para el uso del suelo cedido a favor de la Municipalidad, se entenderá como equipamiento comunal a los siguientes servicios:

- a. Salud - asistencia Social
- b. Unidades de Policía Comunitarias o similares, Seguridad
- c. Equipamiento Educativo
- d. Parques infantiles y/o parques recreativos
- e. Equipamientos Comunales y/o Municipal

Art. 125.- El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y lotización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas verdes o áreas comunales, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

Art. 126.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según art. 479 COOTAD.

Particularidades en los fraccionamientos. -

Art. 127.- En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido para el sector, únicamente cuando este vaya a unificarse y consolidarse como cuerpo cierto con el predio colindante, para lo cual se adjuntará al trámite la documentación necesaria y obligatoriamente se hará constar como una condicionante en la Resolución o Autorización de aprobación del fraccionamiento.

Se hará constar de manera obligatoria la promesa de compra venta, en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución /Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 128.- En caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as) se aplicará una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

Art. 129.- Los proyectos de Fraccionamiento presentados por los interesados, previo informe del Departamento de Planificación de la Municipalidad, podrán ser aprobados o rechazados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y el COOTAD.

Art. 130.- De los Lotes.- Los lotes preferentemente procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- En fraccionamientos, lotización y parcelación agrícola se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, uno de cada cinco lotes.
- Los lotes en áreas rurales para fraccionamiento deberán tener una relación mínima 0.15 (frente: fondo).

Art. 131.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Art. 132.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 133.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada o adosada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro/s frontal/es,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- b) Se podrán adosar hacia el retiro lateral en un 50% en la parte posterior de la construcción,
- c) No excederán en la altura de edificación o número de pisos asignados para el sector.

AFECTACIONES POR ASIGNACIÓN DE NORMATIVA

Art. 134- En el suelo urbano la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación/sectorización asignada; y en áreas de suelo urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.

- a) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor,
- b) En vías peatonales o pasajes existentes menores o iguales a seis (6) metros de ancho deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3.00 metros. El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al doble del fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.

DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

Art. 135.- Alcance. - Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón Santiago de Quero, La Dirección de Gestión de Planificación aprobará mediante Resolución Administrativa, el permiso de división (fraccionamiento, lotización, parcelación agrícola). Los fraccionamientos serán aprobados mediante Resolución por el Concejo Municipal.

En el caso de fraccionamientos (lotización, división, parcelación agrícola), menores a cinco lotes se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima, con un



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

porcentaje de hasta un 5% menos tanto en área como en frente mínimo; mayores a cinco lotes se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo. Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en dos lotes se acepta un porcentaje de hasta un 5% menos de superficie con relación al lote mínimo para cada uno de ellos.

Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso. En parcelaciones agrícolas se analizará la relación frente-fondo 0,15.

En el caso de fraccionamientos en la que el promotor propone vías, pasajes y entradas peatonales, deberá cumplir con las obras de urbanización de acuerdo al Art. 4 literal 16 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Art. 136.- Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento.- Para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamientos, que se lo efectuará mediante Resolución aprobada por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación a la que se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable;
- b) El expediente completo de la aprobación del proyecto, con el informe técnico y Resolución Administrativa del permiso de división del fraccionamiento (original o copia certificada);
- c) Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de no estar en mora con el Gobierno Municipal;
- e) Levantamiento topográfico del terreno con todos sus detalles físicos, actualizado: planimetría, altimetría, perfiles y otros;
- f) Memoria gráfica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos que facilite su estudio y revisión;
- g) Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- h)** Planos en detalle de las áreas de equipamiento comunitario, áreas verdes;
- i)** Tres copias de Estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electrificación y vial debidamente aprobados por los departamentos y empresas públicas pertinentes, con la firma del profesional en su respectiva área; en caso de requerir de acuerdo al Art. 143 cuarto inciso.
- j)** Tres copias de los planos de fraccionamiento de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
- Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Loteamiento producto del diseño urbano con la graficación de afectaciones y retiros de ser el caso.
 - Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y la normativa de edificación con líneas entrecortadas, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
 - Cronograma valorado de obras con su respectivo presupuesto en caso de ejecutar obras de urbanización (obras de infraestructura).
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a La Ley Arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- k)** Certificado de gravámenes actualizado del Registro Municipal de la Propiedad;
- l)** En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;

- m) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, en caso de ejecutar obras de urbanización (obras de infraestructura);
- n) Permiso ambiental (cuando los predios posean áreas que superen los 30.000 m²);
- o) En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio que la misma sea impuesta por el GAD Municipalidad de Quero previa notificación a los propietarios.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años y el permiso de construcción tendrá una validez de dos años (2), plazo que podrá ser ampliado presentando las debidas fundamentaciones y/o justificaciones para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 137.- Urbanizaciones de interés social.- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará lo indicado en el Art. 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y al Decreto Ejecutivo No 681 de 03 de abril de 2019.

Art. 138.- Planos modificatorios de fraccionamientos, lotización (Reestructuración Parcelaria – Instrumentos de Gestión).- Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de lotes defectuosos de acuerdo con lo determinado en el inciso tercero del Art. 470 del COOTAD. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Sr. Alcalde Cantonal suscrita por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente.
2. El original o copia certificada de la ordenanza o, la resolución otorgada por el Concejo Municipal.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

5. Seis (6) copias del proyecto modificado de fraccionamiento de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico georreferenciado actualizado que se señala en el literal j) del Art. 136 de la presente Ordenanza en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

SECCIÓN I

DE LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS CON OBRAS DE URBANIZACION

Art. 139.- Informe para autorizar el inicio de la obra básica.- La Alcaldía remitirá el proyecto completo de los fraccionamientos urbanos, a la Dirección de Planificación, para que en el plazo de veinte días emita un informe y ponga en conocimiento del Concejo para que autorice o no, la construcción de la obra básica que se exige.

Art. 140.- Aprobación para fraccionamientos con obras de urbanización.- Una vez que el Gobierno Municipal reciba definitivamente la obra básica a través de la Dirección de Obras Públicas, el Concejo aprobará el respectivo fraccionamiento y autorizará la enajenación de los lotes. La recepción de obras por parte del Gobierno Municipal se efectuará al momento en que se hayan construido en su totalidad y estén en funcionamiento las obras de infraestructura básica de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario, cuyos costos serán asumidos en su totalidad por parte del promotor.

Art. 141.- Distribución de la documentación del proyecto aprobado.- Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes a la Dirección de Planificación.

Art. 142.- Protocolización e inscripción de proyecto y resolución.- Con la aprobación por parte del Concejo, el propietario pagará las tasas municipales por concepto de aprobación de fraccionamientos y procederá a la protocolización en una notaría y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamientos no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la notificación con la resolución de aprobación, lo hará el



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Gobierno Municipal. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el Gobierno Municipal.

Art. 143.- Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor del Gobierno Municipal.- Con la inscripción del fraccionamiento con obras de urbanización se transfiere automáticamente al Gobierno Municipal las respectivas áreas de uso público, áreas verdes comunales, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, las mismas que no podrán enajenarse. Dicho documento constituye título de transferencia de dominio.

Art. 144.- Informe para fraccionamientos rurales.- Para los fraccionamientos rurales, la Dirección de Planificación emitirá un informe, para que el Alcalde apruebe o no dicho fraccionamiento. El propietario debe pagar la respectiva tasa municipal de aprobación de planos. De ninguna manera se aplicará la sesión de un porcentaje para áreas verdes, excepto cuando se destine para urbanizar, con fines de habitabilidad.

SECCION II DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR

Generalidades

Art. 145.- Obligaciones de los urbanizadores.- La obligación de urbanizar deberá ser entendida como la potestad de dotar a un terreno con los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas, y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

En todo caso, en función del tipo de fraccionamiento urbano, sin perjuicio del cumplimiento de los demás deberes que han sido previstos en el presente cuerpo normativo se establecen las siguientes obligaciones para los promotores:

- a) En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal, que supongan la división del terreno hasta en cuatro predios y que no incorporen vías propuestas por el promotor, no se les exigirá los estudios complementarios, pero cumplirá con la construcción de obras de infraestructura básica.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- b) En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal y que supongan la división de más de cuatro y hasta diez predios y que incorporen o no vías propuestas por el promotor, estarán obligados a presentar estudios y construir las obras de infraestructura y vialidad en aquellas vías que han sido propuestas por el promotor. En los lotes propuestos que den frente a vías planificada o proyectadas por el Gobierno Municipal, se requerirá los estudios de conexión de las infraestructuras hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes y se conformarán las aceras con los respectivos niveles que entregará para cada caso la Municipalidad.
- c) Los fraccionamientos que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal, que por su naturaleza suponen la división del terreno en más de diez predios y que incorporen o no vías propuestas por el promotor, estarán obligados a presentar los estudios y construir todas las obras de infraestructura y vialidad en aquellas vías que han sido propuestas por el promotor. Con respecto a los lotes que tengan frente a las vías propuestas por el Gobierno Municipal se deberán presentar los estudios de conexión de las infraestructuras hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes y se conformarán las aceras con los respectivos niveles que entregará para cada caso el Gobierno Municipal. En cada caso se verificará que exista la factibilidad del servicio, que pueden provenir de la iniciativa municipal o privada.

Del permiso de construcción para obras básicas

Art. 146.- Obras Básicas.- Los propietarios que urbanicen dentro del perímetro urbano, obligatoriamente deberán realizar las siguientes obras, previo la obtención del respectivo permiso:

- a. Calles compactadas, afirmadas y adoquinadas; aceras bordillos
- b. Alcantarillado pluvial y sanitario;
- c. Agua potable;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- d. Adecuamiento Nivelación y Conformación de espacios verdes;
- e. Sumideros de calzada (drenaje).
- f. Garantía en el monto total de las obras de infraestructura a ejecutarse en cualquiera de las formas que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, con la característica incondicional de cobro irrevocable y de inmediato; y
- g. Sistema eléctrico e iluminación.

Art. 147.- Requisitos para el permiso de construcción.- El permiso de construcción de obras de infraestructura para el caso de fraccionamientos con obras de urbanización, será otorgado por la Dirección de Planificación, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b. Copia del Proyecto de fraccionamiento, autorizado por el Concejo;
- c. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de las últimas elecciones del propietario y constructor;
- f. Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;
- g. Cronograma valorado de ejecución de obras;
- h. Presupuesto referencial de la obra; y,
- i. Garantía debidamente suscrita en cualquiera de las formas establecidas por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública sobre el monto de ejecución de obras. La Dirección de Planificación emitirá la planilla única que el urbanizador deberá cancelar por concepto de permisos de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el término máximo de quince días.

De las inspecciones

Art. 148.- Control programado de obras de habilitación del suelo.- Para el control de la construcción de obras básicas en las urbanizaciones, las Direcciones de Obras Públicas o Planificación, según corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

- a. Cabidas y linderos;
- b. Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada y veredas;
- c. Construcción de las redes de infraestructura básica;
- d. Amojonamiento de los lotes;
- e. Verificación de las redes de infraestructura; y,
- f. Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

De las recepciones

Art. 149.- Recepción de las obras básicas en las urbanizaciones.- Una vez construidas las obras básicas, los urbanizadores están obligados a entregar al Gobierno Municipal las obras ejecutadas, mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: El alcalde o alcaldesa o su delegado, el Director de Planificación., Director de Obras Públicas, y el Urbanizador.

El plazo máximo para la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas, es de quince días calendarios, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 150.- Entrega-recepción provisional.- La entrega-recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en los fraccionamientos con obras de urbanización, se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en los fraccionamientos con obras de urbanización, dirigida al Alcalde;
- b. Informe de aprobación del sistema de electrificación, otorgado por la Empresa Eléctrica. El acta de entrega-recepción será firmada por la comisión.

Art. 151.- Mantenimiento y reparación de obras.- Entre el lapso de suscripción del acta de entrega-recepción provisional y la de entrega-recepción definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el Gobierno Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Art. 152.- Entrega-recepción definitiva.- Para el caso de la entrega-recepción definitiva, se observará el procedimiento descrito en el Art. 157 de esta ordenanza, salvo el literal b), así como el cumplimiento del contenido del Art.158. A partir de la suscripción del acta de entrega - recepción definitiva, el Gobierno Municipal se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Art. 153.- Planos modificatorios de lotizaciones.- Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el profesional responsable de acuerdo a la Ley del Ejercicio Profesional correspondiente deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común, según sea el caso en el formulario correspondiente.
- b) El original de la Resolución Administrativa de lotización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal.
- c) Un juego de planos aprobados



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- e) Seis (6) copias del proyecto modificado de la lotización de acuerdo a las normas INEN, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

De ser el caso quedará sin efecto el Acto Administrativo anterior para proceder a emitir una nueva Resolución Administrativa en base a los nuevos planos presentados

Art. 154.- Requisitos para aprobación de parcelaciones agrícolas.- La Dirección de Planificación del GAD Municipalidad de Quero previo informe legal y técnico, aprobará la propuesta de fraccionamiento agrícola, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el profesional responsable.
- b) Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- c) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad;
- d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación; y
- f) Tres (3) copias de planos de la división elaboradas de acuerdo a las normas INEN.
- g) Ubicación a una escala máxima de uno a veinticinco mil (1:25.000) en el sistema de coordenadas vigente.
- h) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- i) División en lotes producto del diseño rural.
- j) La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georreferenciado que se señala en el literal j) del Art. 136 de la presente Ordenanza en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.: Formato A3
- k) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- l) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable de acuerdo a la Ley del ejercicio profesional y del propietario y/o de los representantes legales.
- m) Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano; y,

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas mediante Resolución Administrativa y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art. 155.- Diferencias de áreas y Transferencia de dominio.- Para todo predio que vaya a someterse a fraccionamiento, sea lotización, división o parcelación agrícola, se deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente que existiere entre la superficie constante en la escritura de este y la última medición practicada, que supere las tolerancias o errores de medición determinados en la Ordenanza “Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de Terreno Urbano y Rural en el Cantón Santiago de Quero, Provenientes de errores de medición”.

Consecuentemente, cuando se detecte el excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado al GAD Municipalidad de Quero autorización para su fraccionamiento, previamente



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

a iniciar dicho proceso, se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, luego de culminada, sea sobre la superficie real del predio y no se admitirán nuevas modificaciones de la superficie a fraccionarse.

Sin perjuicio de lo anotado, la Procuraduría Sindica Municipal, emitirá el informe legal en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se establecen en la Ordenanza respectiva, en cuanto a que los peticionarios hayan justificado la propiedad de todo el predio a fraccionarse, que será requisito previo a la autorización del fraccionamiento.

DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

Art. 156.- Definición de Edificación.- Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural (vivienda rural según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 157.- Permiso de Edificación.- Es la autorización para desarrollar en un predio o predios determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción.

Art. 158.- Procedimiento.- El procedimiento para obtener el permiso de construcción de la edificación contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables:

Art. 159. - Informe de aprobación de anteproyecto.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificación, se debe presentar la siguiente documentación:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, en el formulario correspondiente, firmado por el propietario, propietarios o su procurador común.
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- d) Un (1) juego de planos en copia en el que conste claramente el anteproyecto en cuestión y en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e) Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, etc.) deberá presentarse además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por un (1) año y es de carácter informativo.

Art. 160.- Aprobación del proyecto definitivo y emisión del permiso de construcción.-

Para la aprobación de los planos de edificación definitivos se presentarán los siguientes documentos:

- a. Informe de aprobación del anteproyecto.
- b. Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- c. Cuatro (4) juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d. Cuatro (4) juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital
- e. En edificaciones con áreas de construcción de 1000 m² o más; o, de 5 unidades de vivienda, deberá adjuntarse a lo indicado, los siguientes documentos:

- Variable de Riesgos.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- Informe de Cuerpo de Bomberos
- Planos Eléctricos aprobado por la EEASA y firmado por un profesional responsable
- Plano de Instalaciones Hidro-Sanitarias aprobado por el Departamento de Obras Públicas y firmado por un profesional responsable

- f. La Dirección de Planificación emitirá el certificado de aprobación de planos.
- g. La Dirección de Planificación emitirá el permiso de construcción con el certificado de aprobación de planos, oficio del propietario indicando el profesional designado como Director Técnico de la obra y/o el contrato de construcción o dirección técnica, y el permiso de construcción tendrán validez de tres (3) años.
- h. Certificado estar afiliado al IESS para el constructor o Dirección Técnica.
- i. Durante la ejecución de las obras, el GAD Municipalidad de Quero debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Art. 161. - Modificaciones y actualización a los planos aprobados. - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en el formulario correspondiente.
- b) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- c) Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- d) Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos
- e) Cuatro (4) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal.

- f) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

Art. 162.- Identificación del proyecto en la ubicación de la edificación. - El constructor está obligado a colocar un letrero visible ubicado en la parte frontal en el predio en que se va a construir, en él debe constar:

La identificación del proyecto, nombres: número de permiso de construcción con su respectiva fecha, de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, del constructor o director técnico, y fotografía del proyecto.

El letrero en formato mínimo A1 (0.84 x 0.60), permanecerá en la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad (puertas y ventanas exteriores, infraestructura básica, fachadas y culatas con fondo de color blanco si fuere el caso).

Art. 163.- Permiso de trabajos varios.- Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones se presentará un gráfico referencial en el que se indicará el área a intervenir y el tipo de intervención, para en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m²
- b) Construcción de cerramientos (fijos y/o provisionales)
- c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes; y, por una sola vez obra nueva de ampliaciones, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención es menor a 40 m².
- d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, cambio de cielos rasos o similares, cambio de cubiertas



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

inclinadas y otros materiales que no sean losas o columnas de hormigón armado. El cambio de puertas y ventanas por seguridad del bien no requerirán permiso de trabajos varios. La pintura y grafiado o empaste de las edificaciones ya construidas no requerirán este permiso, de igual forma los empastes o parches realizados en losas ya construidas que por efectos de desgaste se requiera su intervención o el cambio de hasta un 25% de la cubierta por necesidad emergente realizadas en cubiertas de zinc, teja o similares.

- e) El cambio de cubiertas en una sola planta requerirá el permiso de trabajos varios previo al estudio y verificación por parte de la Dirección de Planificación sobre la resistencia de las columnas ya existentes.
- f) Rotura de vías.

La Dirección de Planificación emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de ocho (8) días laborables.

Art. 164. – Requisitos.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble original o copia certificada.
- b) Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
- c) Certificado de línea de fábrica y/o replanteo, si fuere el caso.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.
- e) Carta de pago predial.

La vigencia de este permiso será de 120 días laborables.

Art. 165. - Permiso para ocupación de aceras y calzadas.- En edificaciones con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar, se podrá conceder de manera temporal el permiso para la ocupación parcial de la acera y su calzada.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 166. - De la Autoridad Administrativa otorgante del permiso de construcción.-

- a) El GAD Municipalidad de Quero, a través de la Dirección de Planificación, es el Órgano Administrativo Competente para el otorgamiento del permiso de construcción.
- b) En el caso de Proyectos de Fraccionamiento mayor de 10 lotes y de proyectos para ser sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el Concejo Municipal es el Órgano Administrativo Competente para la expedición de la Resolución Administrativa o de la Ordenanza específica, en base en el informe de la Dirección de Planificación y Procuraduría Síndica Municipal, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirán el informe para el Concejo Municipal, efectuando las recomendaciones técnicas y legales que se consideren aplicables al caso.

Art. 167.- De los órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción.- Emitido el permiso de construcción correspondiente por la Dirección de Planificación, les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden, control y sancionadores, ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

Art. 168.- Valor del Permiso de Construcción.- Será del 2x1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por el Departamento de Planificación Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 169.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales, ampliaciones que no excedan los cuarenta metros cuadrados (40.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 10% del valor del RBU.

Art. 170.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.50m y/o cuando ésta se realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 171.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano y viviendas de interés social, tramitados por cualquier institución del sector público no pagará la tasa de permiso de construcción.

El proyecto de vivienda de interés social deberá dejar la garantía de construcción.

Art. 172.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 173.- El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado, previo único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación, si hubiese cambiado la normativa del sector deberá realizar planos modificatorios.

Art. 174.- Garantía de construcción.- Quien fuere a ejecutar una obra, deberá constituir a favor del Municipio una garantía que asegure que tanto el propietario como los constructores de la obra se sujetarán estrictamente a los planos aprobados por el Municipio y a normas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 175.- Monto de la garantía.- El monto de la garantía, que podrá ser prendaria, papeles fiduciarios, garantía bancaria, cheque certificado, póliza de seguros, o depósitos en moneda de curso legal, será determinado por la Dirección de Planificación Municipal, para construcciones será del uno por ciento (1%) del costo del metro cuadrado de construcción, determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, esta relación por el área de construcción total aprobada.

La garantía en construcción podrá levantarse una vez que se ha cumplido con la construcción en obra gris, y se cumpla con la ejecución establecida en los planos aprobados y con una



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

modificación en construcción en un 5%, previo informe favorable de inspección del Director de Planificación.

Si los informes de inspección fueren negativos o desfavorables, y que estos superen los cambios más del 5%, e irrespeten las normativas establecidas en la presente ordenanza, se realizará el trámite de cobro de la garantía, las que entrarán al presupuesto del GADM Santiago de Quero con una partida específica para realizar obras de infraestructura deportivas y espacios verdes en los lotes determinados como áreas verdes.

En fraccionamientos con obras de urbanización deberán ser garantizadas con hipoteca sobre el bien inmueble o los lotes a fraccionarse, por un valor igual al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. El promotor asumirá los costos del otorgamiento de las garantías.

Las garantías en fraccionamientos con obras de urbanización se podrán levantar de acuerdo a las obras ejecutadas por etapas.

CAPÍTULO XV

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 176.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, se sujetará a la normativa del sector o polígonos de intervención zonificación del sector y aprobación de planos.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 177.- Generalidades.- Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, las vías internas, los cimientos, los muros exteriores y soportes, las losas de los entresijos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica telecomunicaciones, alcantarillado agua potable, locales para equipos, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, patios o jardines comunes y otros de características similares;
- b) Los bienes a que se refieren el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este respecto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;
- c) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las empresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad. Deberá sujetarse además al reglamento de la copropiedad y contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios y acorde a lo que determina la ley.

Art. 178.- Corresponderá al Concejo Cantonal de Santiago Quero, aprobar el Reglamento Interno de Copropietarios, para la Declaratoria de o para las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, previa aprobación de los departamentos de Planificación y Jurídico;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

siempre que cumpla con la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, y las ordenanzas de la presente ordenanza, y los siguientes requisitos:

1. Para ser declarado en propiedad horizontal un proyecto de edificación o un predio edificado, deberá contar con espacios de uso comunal para uso y disfrute de los copropietarios.
2. Las construcciones o proyectos de construcción a declararse en propiedad horizontal, especificarán claramente en planos cada una de las áreas a enajenarse y las áreas de uso comunal; y se inscribirán en el registro de la propiedad, conjuntamente con la respectiva declaratoria.
3. Al conjunto de documentos exigidos se adjuntarán el reglamento interno de Copropiedad con su respectivo cuadro de alícuotas, conforme lo establecen los Arts. 11 y 12 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal
4. Los notarios no podrán elevar a escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad un piso, departamento, local o vivienda, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia autentica de la correspondiente resolución de declaratoria de propiedad horizontal emitida por la municipalidad.

El Reglamento Interno de Copropietarios presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas en el respectivo cuadro de áreas.

Art. 179.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, la presente Ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la normativa establecida en esta Ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC vigente).



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificaciones formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de las unidades de vivienda del conjunto para efecto de aplicación de la presente ordenanza.

Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente Ordenanza se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.

Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

Art. 180.- Número de unidades en propiedad horizontal.- Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 23 Unidades en Propiedad Horizontal.

Unidades de Propiedad Horizontal		
Grupo	Nº Viviendas	Nº Comercio/Oficinas
A	2 a 5	Hasta 15
B	6 a 20	16 a 25
C	21 a 30	26 a 40
D	31 y mas	41 y mas

Elaboración: Equipo Consultor

Nota: En caso de edificios o conjuntos habitacionales de hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas verdes, recreativas ni de espacios comunales.

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser ejecutados en etapas, en todos los grupos, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas una vez concluida cada una de ellas, esto último básicamente por asuntos económicos y de financiación de las etapas contempladas, es decir se puede concluir



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

con una etapa, autorizar su traspaso de dominio y con los recursos obtenidos seguir financiando las siguientes etapas.

Art. 181.- Espacios Comunes.- Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas y de circulación.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación que consta en el siguiente cuadro:

Tabla 24 Espacios Comunes

Espacios de Uso Comunal	Grupos	Requerimientos	Area
Espacios construidos	A	Ninguno
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 36 m ²
	C-D	Unidad de vivienda mínima para conserje	40 m ²
		Sala de Copropietarios	2,00 m ² por unidad de vivienda
Áreas verdes recreativas	B-C-D		10 m ² por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a las normas INEN de ARQUITECTURA

Elaboración: Equipo Consultor

En edificaciones construidas antes de la vigencia del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 2034, para declararse en Propiedad Horizontal, deberán identificar claramente los bienes exclusivos y bienes comunales; no se exigirá el cumplimiento de las normativas vigentes, siempre y cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 182.- Espacios Construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del artículo anterior, se regirán a las siguientes disposiciones especiales:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- a. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas y equipo hidroneumático; con capacidad para abastecimiento de dos días
- b. Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales áreas de lavado y secado de uso comunal y cuartos de basura.

Art. 183.- Áreas verdes recreativas.- Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- a) Las edificaciones de vivienda de los grupos B-C-D, tendrán un área recreativa mínima de diez (10) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas serán susceptibles de implantarse equipamientos comunales.
- b) Los retiros frontales en zonas de uso residencial, deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) En edificaciones ya existentes en altura o en edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de normativa, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- d) En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en planta baja, terrazas y/u otros pisos.

Art. 184.- Normas Técnicas.- Las normas Técnicas de la presente ordenanza para propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

- 1.- Condición estructural.- Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo-Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

2.- Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.

3.- Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.

4.- Servicios Colectivos.- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 6 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda;

5.- Instalaciones Especiales.- En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetaran a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

6.- Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

Art. 185.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal en el término máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de Propiedad Horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá a Procuraduría Sindica Municipal para el análisis jurídico sobre el Reglamento Interno de Copropietarios y justificación de la tenencia de la propiedad, se expedirá el informe correspondiente en el término máximo de diez (15) días laborables.
- b. Si la declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación, la que se hará



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

conocer en el término máximo de diez (15) días laborables al propietario o profesional responsable.

Art. 186.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual el interesado presentará:

- a. Levantamiento arquitectónico firmado por un Arquitecto, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un Ingeniero Civil, bajo su responsabilidad en la que se explique que la estructura actual soporta la edificación existente o una posible ampliación. Este informe estará en base a la NEC-RE-SE en cuanto al riesgo sísmico. Este informe deberá ser inscrito y definido para su declaración en el Registro de la Propiedad.
- c. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 143 de esta Ordenanza.

AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Art. 187.- Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización.

Art. 188.- Se aprobará construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por la municipalidad, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 189.- Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportará el incremento de pisos solicitados; se respetará la altura de edificación del sector.

APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 190.- Alcance.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Art. 191.- Requisitos.- Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común.
- b. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados
- c. Permiso de Construcción o legalización, aprobado
- d. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, con cuadro de áreas y de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto.
- e. Copia simple de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes, por Registro de la Propiedad
- g. Certificado de no adeudar a la municipalidad
- h. Pago por aprobación de Declaratoria, 2x1000 del avalúo de la construcción, una vez que se cuente con los informes favorables de la Dirección de Planificación y Procurador Síndico.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- i. Copia de cédula de los propietarios, y
- j. Variable de riesgos.

Art. 192.- El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (alícuota). Las áreas de uso comunal deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, no se asignará alícuotas.

Art. 193.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

Art. 194.- Procedimiento.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si la declaratoria de propiedad horizontal obtiene informe técnico favorable, se remitirá todo el expediente al Departamento Jurídico para su informe respectivo.
- Con los informes favorables respectivos se enviará a Alcaldía para la respectiva Resolución Administrativa de Declaratoria de Propiedad Horizontal por medio de Concejo Cantonal.
- Si la Declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

CAPÍTULO XVI

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 195. - De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.- El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

parcelaria, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la intervención en edificaciones patrimoniales, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requerirán de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en el PDOT QUERO 2019-2023.

Art. 196. -De la obligatoriedad de presentar planos. - Todos los trabajos señalados en el Art. 203 de esta Ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición siempre y cuando no sean bienes patrimoniales, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 40 metros cuadrados.
- b) Construcción de cerramientos.
- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.

Si se trata de aumentos, en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie, sí se requerirán de los planos correspondientes de acuerdo con lo establecido en la ordenanza vigente.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

DE LOS INFORMES

Art. 197.- Formulación de pedido.- El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite que vaya a realizar. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de presentar documentos actualizados cuando el trámite ingresado al GAD Municipalidad de Quero ha tomado un tiempo mayor a lo establecido en la presente Ordenanza, de tal forma que ha ocasionado la caducidad de los documentos



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

presentados al inicio del trámite.

Art. 198.- Informe Técnico.- Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo con las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Art. 199.- Certificaciones.- El GAD Municipalidad de Quero a través de sus Direcciones pertinentes o el archivo central otorgará certificaciones de los informes a petición del interesado.

Art. 200.- Del Certificado de Normas Particulares o línea de fábrica.- El o los interesados, deberán obtener del GAD Municipalidad de Quero, el Certificado de Normas Particulares o Línea de fábrica, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de la edificación, su altura máxima, los retiros obligatorios, este certificado, tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición y excedido este tiempo el servidor público procederá a la revisión inmediata en el sistema de las normas.

DE LOS PERMISOS

Art. 201.- Permiso de Uso de Suelo.- Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso, dentro del Cantón la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

Necesitan obligatoriamente permisos las siguientes actuaciones:

- a. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructuras o fachadas exteriores de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.
- b. Las obras públicas no Municipales



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELÉFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.

- d. Las intervenciones en inmuebles patrimoniales

Art. 202.- Requisitos.- Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación

- b. Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, cuando el establecimiento sea nuevo.

- c. Certificado de no adeudar al municipio

- d. Copias de cédula identidad y certificado de votación

- e. Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios

Art. 203.- 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 40.00 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 40.00 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. 204.- Requisitos.- Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- a) Escritura de la propiedad del inmueble copia simple.
- b) Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
- c) Certificado de línea de fábrica y/o replanteo, si fuere el caso.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.
- e) Carta de pago predial.

La vigencia de este permiso será de 120 días laborables.

Procedimiento.- El Departamento de Planificación emitirá el Permiso de trabajos varios en un plazo de diez (10) días, previo el pago de la tasa del 10% de un RBU.

Art. 205.- Permiso para ocupación de acera y calzada.- En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

Art. 206.- 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 requiere 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. 207.- Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas y pintura.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 208.- Requisitos para devolución de garantía.- Para la devolución de la garantía de construcción, deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Solicitud firmada por el propietario
- b) Copia del Permiso de Construcción
- c) Copia de cédula de ciudadanía

Art. 209.- Certificación de Riesgo Natural.- Es un certificado que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcciones públicas o privadas en suelo urbano y rural.

Art. 210.- Requisitos.- Se presentará en la Unidad de Gestión de Riesgos la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al Jefe de la Unidad de Riesgos
- b) Planimetría geo referenciada del predio
- c) Certificado de no adeudar a la municipalidad
- d) Copia del Pago predial.

CAPÍTULO XVII

GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Art. 211.- De la Gestión Territorial.- La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago Quero para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

Art. 212.- Objetivo del control territorial.- El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

Art. 213.- Control Territorial con fines ambientales.- La Unidad Ambiental y Unidad de Gestión de Riesgos, serán las encargadas del control de uso y ocupación del suelo en temas ambientales, emitirán informes y harán conocer a la Comisaría Municipal en caso de existir infracciones, para su juzgamiento en función de lo que expresa esta Ordenanza y demás normas legales vigentes.

Art. 214.- Control Territorial con fines urbanísticos.- La Dirección de Planificación y las Jefaturas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago Quero, están facultadas para emitir informes y hacer conocer al Comisario municipal en caso de existir infracciones, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, el Comisario Municipal será el único encargado de sancionar las infracciones dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

El control del uso y ocupación del suelo tendrá los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación cuenten con los permisos correspondientes emitidos por la municipalidad.

Art. 215.- Los controles se realizaran de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo de la Comisaría Municipal, por lo que los propietarios de la Obra o el profesional encargado notificara el inicio de la obra a fin de que la municipalidad pueda planificar las respectivas inspecciones.

La municipalidad realizara al menos tres controles en los siguientes momentos:

- Control 1.- inicio de la etapa de excavación para cimentación
- Control 2.- Previo a la fundición de la primera losa
- Control 3.- Al finalizar la construcción y previo a la devolución de garantías.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 216.- Presentación de documentación en inspección.- El propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del GAD municipal que realice la inspección entregara copia de formulario de inspección al propietario.

Art. 217.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quero, a través del Comisario, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

Art. 218.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quero, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza.

DE LAS GARANTÍAS

Art. 219.- Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.- El GAD Municipalidad de Quero aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

Art. 220.- Garantías para urbanizaciones.- En el caso de Fraccionamiento a de más de diez lotes, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipalidad de Quero por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse, para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del GAD Municipalidad de Quero cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Art. 221.- Fraccionamientos con obras de urbanización construidos por etapas.- En el caso de fraccionamientos con obras de urbanización que se construyan por etapas, el



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

urbanizador constituirá a favor del GAD Municipalidad de Quero una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse referente a las obras de urbanización.

Las etapas serán las siguientes:

Primera Etapa: Red de agua potable y alcantarillado.

Segunda Etapa: Red de eléctrica y CNT.

Tercera Etapa: Aceras, Bordillos y capa de rodadura.

Art. 222.- Devolución de la garantía por obras de Fraccionamientos.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción del fraccionamiento o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Ordenanza.

Art. 223.- Obras comunales en proyectos declarados en Propiedad Horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de Propiedad Horizontal por parte del Concejo Municipal.

DE LOS CERTIFICADOS DE NO OPOSICIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Art. 224.- De los certificados de no oposición a la planificación territorial.- Los Certificados de no Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial serán emitidos por el Departamento de Planificación, cuando éstos sean requeridos por otras dependencias como requisitos para los procedimientos establecidos en el marco legal vigente.

Art. 225.- De la emisión.- Para la emisión de los Certificados de NO Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Departamento de Planificación evaluará la alineación u oposición considerando los objetivos de desarrollo, el modelo territorial deseado, las líneas estratégicas, políticas, metas, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

No se opone:

- Cuando el proyecto y/o proceso se alinea con los objetivos, planes y programas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Cuando el proyecto y/o proceso corresponda a uno de los planes, programas, proyectos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Se opone:

- Cuando el proyecto y/o proceso sea contrario a los objetivos, planes, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Cuando el proyecto y/o proceso implique incompatibilidad de uso

**DEL CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS NORMAS
ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN SANTIAGO DE
QUERO**

Art. 226.- Normativa.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el Cantón Santiago de Quero, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del Código Ecuatoriano de la Construcción (2001), con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

- a. Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud
- b. Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento
- c. Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- d. Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética
- e. Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad
- f. Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados

Art. 227.- Aplicación.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el Cantón Santiago de Quero, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente con relación a los seis (6) capítulos de las normas y que son:

1. NEC-SE-CG Cargas (no sísmicas);
2. NEC-SE-DS Cargas sísmicas y diseño sismo resistente;
3. NEC-SE-RE Rehabilitación sísmica de estructuras;
4. NEC-SÉ-HM Estructuras de hormigón armado;
5. NEC-SE-MP Estructuras de mampostería estructural;
6. NEC-SE-GC Geotecnia y cimentaciones;

Esta norma debe ser ejecutada de forma obligatoria, tal como lo establece el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización (COOTAD), desde el 21 de enero de 2014. Dicho Código señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de todo el país, dependiendo de las características y particularidades de sus territorios, serán los encargados de vigilar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción.

DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

DEL CONTROL TERRITORIAL

REGLAS GENERALES

Art. 228.- Orden y control territorial.- El GAD Municipalidad de Quero adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

estado anterior. Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza, La Comisaría Municipal del Cantón Santiago de Quero.

Art. 229.- Mantenimiento del control territorial.- Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a. Participación de órganos formales de control a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones o con la participación de la comunidad (denuncias)
- b. Las sanciones correspondientes dependiendo de las infracciones cometidas según los casos respectivos.

Art. 230.- Permisos.- Necesitan obligatoriamente permisos las siguientes actuaciones:

- e. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructuras o fachadas exteriores de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público.
- f. Las obras públicas no Municipales
- g. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.
- h. Las intervenciones en inmuebles patrimoniales

Art. 231.- Circunstancias atenuantes y agravantes.- Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Para aplicación de este artículo se considera como reconocimiento de responsabilidad o corrección de conducta:

- a) La aceptación de la infracción antes de la notificación con el procedimiento administrativo sancionador o dentro del término de prueba.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- a) La reparación del daño, es decir el derroque o retiro voluntario de lo infringido antes de la notificación con el procedimiento administrativo sancionador o dentro del término de prueba.
- b) Encontrarse inmerso en lo establecido en el Art. 35 de la Constitución de la República del Ecuador y las personas de escasos recursos económicos debidamente comprobadas, aplicando el principio de Proporcionalidad con adecuación a la gravedad de la infracción y la sanción a aplicar.

Para aplicación de este artículo se consideran agravantes los siguientes:

- a) Desacato o desobediencia de las medidas de suspensión o cualquier otra medida provisional ordenada por la autoridad competente (informar a la Comisaría Municipal sobre las desobediencias)
- b) Destrucción o retiro de los sellos de suspensión o clausura, en el caso de que se haya modificado el avance de obra o se continúe con la actividad, lo cual será comprobado con fotografías sobre este acto.
- c) Ocupar las construcciones intervenidas por procesos administrativos sancionadores con uso de vivienda o con otros usos cuando estos no lo estuvieron antes de la intervención.
- d) Obstaculizar la realización de diligencias de inspección u otras requeridas por la autoridad competente del GAD Municipalidad de Quero.
- e) Haber desobedecido resolución debidamente otorgada que se refiera a la misma construcción, aun cuando se trate de otros trabajos a los juzgados.
- f) Agredir física o verbalmente a los servidores públicos inherentes al proceso de contravenciones municipales.

Construir en o sobre una construcción afectada con expropiación o declaratoria de utilidad pública o construir en espacios públicos.

Art. 232. - Prescripción.– En base al Art. 245 del Código Orgánico Administrativo sobre la prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora se determinará de los siguientes plazos:

- a) Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
- b) A los tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

- c) A los cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente al de comisión del hecho. Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción. Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.

Art. 233.- Denuncia.- Todos los ciudadanos frente a una contravención de esta Ordenanza podrán denunciar a los proyectistas, constructores, responsables de trabajos de construcción, propietarios del inmueble, autor material de la construcción u otros; los mismos que serán sancionados de acuerdo con las competencias del GAD Municipalidad de Quero, sin perjuicio de las acciones civiles y penales de las que sean responsables por estos actos y/u omisiones.

DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 234.- Sanciones de las medidas provisionales.- Si en las inspecciones de control realizadas por la Comisaria Municipal, se observa la ejecución de obras sin permiso de construcción, la contravención de los planos aprobados que afecten la funcionalidad y estructura, el GAD Municipalidad de Quero a través del órgano competente suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor, obtenga el permiso de construcción correspondiente, los planos aprobados y la re aprobación de planos en casos de modificación, al no hacerlos con apego a estos.

De igual forma, se aplicará la suspensión en urbanizaciones o lotizaciones que no tengan permiso de división, sea por denuncia particular o de la Dirección que tenga conocimiento del hecho.

En los casos que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, se procederá a la suspensión de la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido, sin perjuicio de las sanciones por la infracción



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

cometida.

Posterior a la obtención del certificado de uso de suelo, el dueño o responsable de la actividad que no hubiere respetado el certificado único de habilitación, se procederá a la suspensión de la actividad, hasta que lo obtenga o subsane los requerimientos determinados por la Dirección correspondiente; sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

Si en las inspecciones de control realizadas por la Comisaría Municipal, se observa el mal uso del espacio público y/o bienes de uso público, el GAD Municipalidad de Quero a través del órgano competente sancionará a los infractores según lo estipula esta Ordenanza y aquellas que regulan el espacio público, para restaurar el orden urbano vulnerado y reponer los bienes afectados a su estado anterior.

CAPÍTULO XVIII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

DE LA COMPETENCIA

Art. 235.- Competencia.- El conocimiento de infracciones y aplicación de sanciones a esta Ordenanza le corresponde a la Comisaría Municipal en el ámbito de sus competencias.

DE LAS INFRACCIONES

Art. 236.- Infracciones.- Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipalidad de Quero.

Art. 237.- Responsables.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la LOSEP, los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

que su acción u omisión causen a particulares.

DE LAS SANCIONES

Art. 238.- Sanciones.- Los propietarios, promotores o responsables de fraccionamientos o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales, serán sancionados de la siguiente manera:

Leves:

- a) En urbanizaciones o lotizaciones sin planos aprobados, pero que respetan la normativa del sector, serán sancionados con una multa de 20% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos, además deberán obtener los permisos de lotización.

Graves:

- b) En fraccionamiento o lotizaciones ubicadas en suelo urbano sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.
- c) En fraccionamientos o lotizaciones que tienen planos aprobados, pero que en la ejecución no respetan la normativa del Polígono de Intervención Territorial serán sancionados con una multa del 20% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos, además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización derrocando el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial.
- d) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo urbano del Cantón Santiago de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Quero con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Quero serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipalidad de Quero también podrá considerarse como parte perjudicada.

Muy Graves:

- e) En fraccionamientos o lotizaciones ubicadas en suelo rural sin permisos y sin planos aprobados y que no respetan la normativa establecida en cada Polígono de Intervención Territorial detallada en la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos; además deberán obtener los permisos para legalizar la urbanización o lotización debiendo derrocar el área que no respeta la normativa del Polígono de Intervención Territorial en el que se ubica.
- f) Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales, para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en suelo rural del Cantón Santiago de Quero con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipalidad de Quero serán sancionados con una multa del 25% del valor real del terreno, determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipalidad de Quero también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 239.- El sancionador Comisario Municipal.- En el caso de contravenciones contenciosas y en flagrantes el sancionador Comisaria Municipal actuará en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará en base al área total de la obra construida, multiplicada por el valor promedio del metro cuadrado de construcción en aplicación de la Tipología de edificación que tiene la Unidad de Catastros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

y Avalúos, en base del Principio de Proporcionalidad determinada por esta Unidad y que será emitido en el mes de enero de cada año, de acuerdo con las siguientes infracciones:

Leves:

- a. Construcciones que se inician sin permisos. - En el caso que se inicien construcciones consideradas hasta el 10% de avance de obra sin los permisos correspondientes, se dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento y será sancionado con 150% del Salario Básico Unificado y si contraviene la normativa del Polígono de Intervención Territorial se ordenará el derrocamiento respectivo.
- b. Construcciones sin permiso y que respete la normativa. - Quienes construyan respetando la normativa del Polígono de Intervención Territorial y no cuenten con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo total de la obra, que al momento del juzgamiento se encuentre realizada; para lo cual se dispondrá la suspensión de la construcción, hasta que se presente el permiso respectivo en un término no mayor a 60 días.

Muy Graves:

- a. Construcciones que cuentan con permiso, no respetan la normativa y no lo hacen con apego a los planos aprobados. - Quienes construyan contando con los respectivos permisos de construcción, planos aprobados, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de la obra que se encuentre realizada al margen de la presente ordenanza; además se exigirá que en un término no mayor a 60 días se aprueben los planos modificatorios.
- b. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del Polígono de Intervención Territorial, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, además del pago de la multa respectiva.
- c. Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.- Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del Polígono de Intervención Territorial, serán sancionadas con multa equivalente al veinte y cinco por ciento (25%) del avalúo total de la obra, se



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

ordenará la suspensión hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un término de 60 días y la demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.

- d. Quienes realicen construcciones que han sido suspendidas y no respeten ni acaten los sellos de suspensión y continúan la obra, serán sancionados con la multa establecida en los literales anteriores, según correspondan a la naturaleza de la infracción más el 5% adicional del avalúo total de la obra por omisión a disposición expresa, si destruyeren los sellos se pondrá en conocimiento de la autoridad penal correspondiente para que realice el trámite por este acto y omisión.
- e. Quienes reincidieren en la misma infracción de las determinadas en el Art. precedente, serán sancionadas por reincidencia con un incremento adicional del 10% del avalúo total de la obra, adicionales a la multa original del 25%.

Art. 240.- Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado vigente, y la Comisaría Municipal según sus competencias ordenarán la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave, y por reincidencia serán sancionados con multa equivalente al trescientos por ciento (300%) del Salario Básico Unificado vigente.

En Polígonos de Conservación rural SR-P-04, en franjas de protección de quebradas, en vertientes (ojos de agua), considerando la importancia del agua para el desarrollo del cantón es de suma importancia el cuidado y la protección, por ello quedan prohibidas las siguientes actividades en concordancia con la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUyA).

1. Realizar obras de captación, distribución sin contar con la autorización correspondiente.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

2. Modificar el suelo. Condiciones de suelo, áreas de protección hídrica.
3. Modificar lechos de los cursos de agua, riberas
4. Acumular residuos sólidos, escombros, sustancias que afecten la calidad del agua
5. Verter aguas contaminadas sin tratamiento a fuentes o ríos de agua.

Se procederá a notificar a las personas que cometan estas infracciones y al organismo correspondiente ARCA, ésta institución aplicará las multas correspondientes entre 51 y 150 salarios básicos unificado del trabajador como determina la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUyA).

Art. 241.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa del cincuenta por ciento (50%) del Salario Básicos Unificado; la Comisaría Municipal según sus competencias determinará, dependiendo del informe técnico, el nivel de gravedad de la infracción que variará entre grave a muy grave, además ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, se repare el daño causado de forma inmediata y en el caso de que sea insubsanable el daño con el derrocamiento.

Art. 242.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente del veinte y cinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado vigente, sin perjuicio de las multas relativas a la infracción.

Art. 243.- Ocupación del espacio público.- Los que ocupen la vía o espacios públicos, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente del veinte y cinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado vigente, y la Comisaría Municipal según sus competencias, ordenarán el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos y construcciones temporales.

En el caso de construcciones y cerramientos permanentes dentro del espacio público se ordenará el derroque de los mismos y una multa de un (1) Salario Básico Unificado vigente..



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 244.- Falta de permiso para trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa equivalente del veinte y cinco por ciento (25%) del Salario Básico Unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del Polígono de Intervención Territorial, el Sistema de Justicia Integrado según sus competencias, ordenarán el derrocamiento de la construcción; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

Art. 245.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, márgenes de ríos, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., tendrán un plazo máximo de quince (15) días laborables para reparar o reconstruir el daño, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipalidad de Quero los realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de reparación; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave, con una multa equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Salario Básico Unificado vigente.

Art. 246.- De los rótulos de Dirección Técnica de construcción.- Los constructores, arquitectos, ingenieros o los que fueran responsables de la dirección técnica de la construcción al no exhibir el rótulo o no lo realizaren dentro de las especificaciones determinadas en esta Ordenanza, serán sancionados con una multa del 15% del Salario Básico Unificado vigente y la suspensión de la construcción hasta que instale el rótulo o en el caso de los lineamientos de este, hasta que los cumpla según lo solicitado; finalmente, este tipo de infracción será calificada como leve.

Art. 247.- De los cerramientos.- Cuando el responsable de la construcción de los cerramientos no los hubiera transparentado, será sancionado con una multa del 50% del Salario Básico Unificado vigente y se ordenará se transparente el mismo. Si en caso no es transparentado, el GAD Municipalidad de Quero lo realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de la obra; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

Art. 248.- Nivel de infracciones y sanciones.- Además de lo expuesto en esta Sección, para el establecimiento de infracciones y sanciones se aplicará lo que dispone el Capítulo III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Arts. 111 al 115).

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Corresponde a las Direcciones de Planificación, Dirección de Obras Públicas, Comisaría Municipal, Catastros y Avalúos, Gestión Ambiental, Financiera, Procuraduría Sindica, Secretaria; y, la Comisaría Municipal; y demás dependencias del GAD Municipalidad de Quero la aplicación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Los usos de suelo que no están contemplados en las diferentes densidades y/o zonas, estará sometido a consideración de un informe técnico de la Dirección de Planificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente Ordenanza tendrá un periodo de transición y socialización hasta el 31 de diciembre del 2022 para el pleno conocimiento de los GAD's Parroquiales, ciudadanos, agremiaciones, profesionales de la Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo y funcionarios que deban aplicarla; sin perjuicio del plazo que lleve su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y otros que fueron presentadas al GAD Municipalidad de Quero serán válidas hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia la Ordenanza de Uso, Ocupación y gestión del suelo del cantón Santiago Quero. En ningún caso dicho trámite excederá de los sesenta (60) días término, a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza.

TERCERA.- En lo relacionado con los actuales establecimientos industriales, y otros usos que generan impactos ambientales, que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuyo uso de suelo sea prohibido, la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por el GAD Municipalidad de Quero serán reubicados en un plazo no mayor a dos (2) años calendario, contando a partir de la correspondiente notificación y en



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

apego a la presente Ordenanza, caso contrario serán clausuradas en forma definitiva.

Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales y de servicios o aprovechamientos de recursos naturales, que se hallen implantados y funcionando en lugares cuyo uso de suelo condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no presenten soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, deberán presentar un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a corto plazo, no mayor a un año (1) calendario contando desde la fecha de aprobación del presente PUGS 2022 - 2034 y en apego a la presente Ordenanza y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de GAD Municipalidad de QUERO.

La Jefatura de Gestión Ambiental, velará por el cumplimiento de lo que está determinado en el Código Orgánico del Ambiente, su reglamento de aplicación, normas vinculantes y ordenanzas vigentes en el cantón.

CUARTA.- Aquellos fraccionamientos de suelo realizados hasta el año 2008, en zonas rurales, sin contar con autorización municipal, serán admitidos para cualquier trámite en la municipalidad, si las escrituras de traspaso de dominio de los lotes resultantes de los mismos, se encuentren debidamente inscritas en el Registro Municipal de la Propiedad, exceptuándose aquellos casos en los que dichos lotes se encuentren en zonas de riesgo o de protección natural; de existir áreas producto de dichos fraccionamientos que todavía no hayan sido objeto de traspaso de dominio y se encuentren en propiedad de quienes realizaron el fraccionamiento sin autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones determinadas en la ley, se realizará la regularización conforme a las ordenanzas que el Concejo Municipal expida para el efecto.

QUINTA.- En un plazo de 2 años se deberá elaborar la Ordenanza que regule la planificación y gestión de vivienda de interés social.

SEXTA.- El GAD Municipalidad de Quero a través de la Dirección de Planificación deberá reemplazar los formularios de Línea de Fábrica y Replanteo de Línea de Fábrica por el nuevo formulario digitalizada de Línea de Fábrica.

SÉPTIMA.- El GAD Municipalidad de Quero a través de la dirección de Planificación



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

deberán actualizar las Normas de Arquitectura y Urbanismo en base a los cambios que se han realizado las leyes y reglamentos inherentes, en el plazo de un año después de la aprobación de la presente Ordenanza.

OCTAVA.- Para el diseño e intervención en las vías rurales se deberá coordinar con el GAD Provincial de Tungurahua por ser su competencia.

NOVENA.- Previa a la vigencia de la presente Ordenanza, el GAD Municipalidad de Quero debe acoplar los sistemas y formularios para su aplicación.

DÉCIMA.- Con la aprobación del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 que define los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos y Rurales que cuenten con actualización catastral, es necesario la implementación de un sistema georreferenciado del sistema vial urbano que determine las afectaciones viales en un plazo de dos (2) años, con el sistema propuesto se eliminaría la planimetría.

DÉCIMA PRIMERA.- La aprobación del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034 prevé incluir la formulación y elaboración de los planes especiales, parciales y otros de acuerdo con las necesidades colectivas y/o a solicitud de los grupos de interés social.

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez aprobada la Ordenanza del PUGS 2022 - 2034 se deberá proceder a la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo tales como el derecho de adquisición preferente, declaración de zona especial de interés social y/o declaración de desarrollo y construcción prioritaria, para garantizar las reservas de suelo del futuro equipamiento y vivienda social, según lo establecido en los componentes Urbanístico y de Gestión del Suelo del PUGS 2022 - 2034.

DÉCIMA TERCERA.- Los usos de suelo que no estén contemplados en las diferentes densidades y/o zonas, estará sometido a consideración de un informe técnico de la Dirección de Planificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Derogase la “LA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DIRECTOR DE URBANISMO DE LA CIUDAD DE QUERO Y PLANES DIRECTORES DE LAS



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

CABECERAS PARROQUIALES DE RUMIPAMBA, YANAYACU Y LOS CASERÍOS DE PUÑACHIZAG Y HUALCANGA SANTA ANITA”, en donde se encuentra definida las Ordenanzas de Delimitación del Área Urbana de las Cabeceras Cantonal y de las 2 Parroquias Rurales del Cantón Santiago de Quero.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza de Aplicación del PUGS DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034, entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial; derogase toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza y las resoluciones de Concejo Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los diecisiete días del mes de agosto del 2022.

Lic. José Morales J.
ALCALDE DE QUERO

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que la “**ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034**” que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en **SESIONES ORDINARIAS** efectuadas los días miércoles 11 de mayo del 2022 y miércoles 17 de agosto del 2022. Según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

ALCALDÍA

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304

E-mail: munquero@quero.gob.ec

Pág. Web: www.quero.gob.ec

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-**

Quero, 22 de agosto del 2022.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción tres ejemplares originales de la **“ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 – 2034”**.

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 23 de agosto del año 2022.- a las 09H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONÓ FAVORABLEMENTE** la **“ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUERO 2022 - 2034”**, por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados

Lic. José Morales J.
ALCALDE DE QUERO
CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor Lic. José Ricardo Morales Jaya.- en la fecha señalada.

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO