



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO
DEL CANTÓN SUSCAL**

Administración del Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro, Alcalde del Cantón Suscal

Año VII- Suscal, Cañar, Ecuador, miércoles, 16 de julio del 2025 – Nº.-068

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del cantón Suscal cuenta con la “Ordenanza de Uso y Gestión del Suelo que contiene el Código Urbano y Rural del Cantón Suscal y la Actualización del PDYOT”, misma que fue sancionada por el Concejo Municipal el 31 de marzo de 2025.

En cumplimiento a la Disposición Transitoria Novena de dicha Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS ha elaborado y presentado los respectivos documentos técnicos para la adecuación técnica y estructural del Manual de Procedimientos Administrativos. Esta iniciativa tiene como objetivo fundamental fortalecer la eficiencia operativa institucional, simplificar trámites, eliminar redundancias y facilitar la gestión territorial a través de procedimientos claros, pertinentes y acordes a la normativa vigente.

La propuesta incluye, entre otros aspectos, la reducción de procedimientos innecesarios, la incorporación de requisitos concretos y adecuados, la simplificación de formularios y formatos de gestión, en concordancia con los principios de eficiencia, calidad, transparencia y accesibilidad de la administración pública.

El GAD Municipal del cantón Suscal, en el ejercicio de sus competencias constitucionales y legales establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República, los artículos 7 y 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, considera necesaria y procedente la reforma de la actual Ordenanza.

Esta Primera Reforma permitirá fortalecer la aplicación efectiva de la

normativa, adecuándola a la realidad técnica, administrativa y territorial del cantón. Asimismo, contribuirá a una planificación más coherente, participativa y sustentable, en beneficio del desarrollo integral de Suscal y de sus habitantes.

EL CONCEJO MUNICIPAL

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

Que, el Art. 227 ibídem señala: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*. El segundo inciso del artículo 275 de la Constitución,

determina que el Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el artículo 280 de la Carta Magna determina que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 272, numeral 3 de la Constitución de la República, en concordancia con el literal g del artículo 194 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como un criterio para la asignación de recursos el cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado;

Que, la Carta Magna en el artículo 241 establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

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

Que, el artículo 238 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que la asamblea o el organismo en cada gobierno autónomo descentralizado se establecerá como máxima instancia de participación, considerando el límite de presupuesto, definirá prioridades anuales de intervención en función de los lineamientos del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, que serán procesadas por el ejecutivo local e incorporadas en los proyectos de presupuesto de las dependencias y servicios de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ibídem señala: “Planificación del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales (...)”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12 establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el inciso primero del artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que los

gobiernos autónomos descentralizados formularan y ejecutaran las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 28 establece la conformación del Consejo de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados; y, en el artículo 29 define sus funciones entre las cuales que se menciona la de participar en el proceso de formulación de sus planes y la de velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 29 instituye entre las funciones del Consejo de Planificación la de participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente, esto en concordancia con lo establecido en el art. 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 establece que: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema

Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

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

Que, el Art. 7 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización (COOTAD) reconoce la facultad normativa a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización, de conformidad con el artículo 240 de la Constitución y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 240 del (COOTAD). señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades

reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”; y,

En ejercicio de la facultad normativa que le confieren los artículos 240 y el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT.

Artículo 1.- En el Artículo 44 agréguese el siguiente párrafo: “*En los lotes con superficies menores a 120 m², se permitirá la ocupación de hasta el 50% en planta baja del retiro posterior, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación e iluminación natural de los espacios habitables de la vivienda. Queda prohibido que se implementen vanos o ventanas hacia los colindantes*”.

Artículo 2.- En el Art. 60 sustitúyase el CUADRO DE AFECTACIONES POR VÍAS por el siguiente:

Nombre de la vía	Tipo de vía	Afectación (metros desde el eje)
E 40 zona RURAL	Estatal	25 metros más el retiro de construcción
Red Vial Provincial	Red Provincial	5.10 metros más el retiro de construcción ó 1.50 metros desde el borde de la cumeta

Artículo 3.- El Artículo 72 sustitúyase por el siguiente: “**Artículo. 72. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.** - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)
- b) Informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS)
- c) Aprobación de anteproyecto y proyecto de Subdivisión
- d) Licencia urbanística para obras mayores
- e) Licencia urbanística para obras menores
- f) Declaratoria Bajo Régimen de Propiedad Horizontal
- g) Aprobación de anteproyecto y proyecto de Urbanización

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

Artículo 4.- El Artículo 82 sustitúyase por el siguiente: “**Artículo. 82. Clases y Título jurídico de Licencias Urbanísticas.** –

Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

Licencias Urbanísticas de Habilitación del Suelo:

Licencia Urbanística de Subdivisión.

Licencia Urbanística de Integración Parcelaria.

Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.

Licencia Urbanística de Urbanización.

Licencias Urbanísticas de Edificación:

Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores

Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.

Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas (se incluye en los formularios de obra mayor o menor según corresponda)

Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.”.

Artículo 5.- En el Artículo 90 replácese los literales b y c por los siguientes: “*b. Edificación de obras mayores; c. Edificación en inmuebles patrimoniales*”; y, agréguese el siguiente literal: “*d. Subdivisión de hecho.*”.

Artículo 6.- En el Artículo 114 a continuación del primer párrafo agréguese lo siguiente: “*La convocatoria a mesa técnica institucional será solicitada únicamente en casos excepcionales y por requerimiento expreso de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.*”.

Los trámites que, de acuerdo con el Manual de Procedimientos, no contemplen la intervención de dicha mesa en su proceso, serán gestionados de manera ordinaria por la Dirección o Jefatura correspondiente, conforme a sus competencias.”.

Artículo 7.- En el numeral 2 del Artículo 123 replácese el literal e. por siguiente: “*e. Ocupación de vía y aceras.*”.

Artículo 8.- En el numeral 3 del Artículo 136 agréguese lo siguiente: “*Su tramitación y procedimiento se hará con el mismo formulario que la licencia urbanística para obras mayores.*”.

Artículo 9.- En el Artículo 141 agréguese al final lo siguiente: “*Su*

tramitación y procedimiento se hará con el mismo formulario que la licencia urbanística para obras mayores.”.

Artículo 10.- En el Artículo 159 agréguese al final lo siguiente: “Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad, más que el certificado de habitabilidad generado por la municipalidad.”.

Artículo 11.- En el Artículo 225 reemplácese desde el texto Correctivos

por lo siguiente: “**Acciones inmediatas.**

- Sin perjuicio de la multa establecida en este artículo, para las infracciones graves se deberán realizar acciones inmediatas a cargo del infractor o por el GAD, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán y en caso de que la infracción sea subsanable, serán considerados como atenuantes de la sanción; estos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para regularización (días)	Acciones inmediatas	Categoría
a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.	No aplica	Suspensión de todo tipo de fraccionamiento.	No subsanable
b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	No aplica	Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización	No subsanable
c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	30	Suspensión de obra y remediación.	No subsanable
d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.	30	Suspensión de obras. Obtener la licencia respectiva de conformidad con el PUGS.	Subsanable
e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	30	Suspensión de las obras. Cumplimiento de la normativa.	Subsanable
f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.	30	Suspensión de obra. Cumplimiento de la normativa.	Subsanable

Artículo 12.- En el Artículo 226 agréguese el siguiente literal: “i. No contar con el certificado de

habitabilidad.”; y, reemplácese desde el texto Correctivos por lo siguiente: “**Acciones inmediatas.** -

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar acciones inmediatas a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en cuyo caso se cobrará al

infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán y en caso de que la infracción sea subsanable, serán considerados como atenuantes de la sanción; estos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para regularización (días)	Acciones inmediatas	Categoría
a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector serán sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.	Subsanable
b. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo, será sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	30	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.	Subsanable
c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.	Subsanable
d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.	Subsanable
e. Obstaculizar el control municipal;		Suspensión de la obra.	No Subsanable
f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros.	Inmediato	Desocupación del espacio público	Subsanable
g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras	Inmediato	Hacer la Notificación	Subsanable
h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de	15	Presentar licencia y publicitar la obra en	Subsanable

<i>Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras</i>		<i>rotulo</i>	
<i>i. No contar con el certificado de habilitación de suelo</i>	15	<i>Presentar certificado de habilitación de suelo</i>	<i>Subsanable</i>

Artículo 13.- En el Artículo 229 reemplácese desde el texto Correctivos por lo siguiente: “**Acciones inmediatas.** -

Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADIPCS, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor

correspondiente. Los correctivos se aplicarán y en caso de que la infracción sea subsanable, serán considerados como atenuantes de la sanción; estos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para regularización o remediación (días)	Acciones inmediatas	Categoría
<i>a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de obra y derrocamiento.</i>	<i>No subsanable</i>
<i>b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos.</i>	10	<i>Suspensión de obras. Remediación.</i>	<i>No subsanable</i>
<i>c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.</i>	30	<i>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>subsanable</i>
<i>d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.</i>	30	<i>Remediación</i>	<i>subsanable</i>
<i>e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros.</i>	15	<i>Derrocamiento</i>	<i>Subsanable</i>

<i>f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales.</i>	30	<i>Restituir el bien y suspensión de obra</i>	<i>No subsanable</i>
<i>g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de obras. Remediación</i>	<i>Subsanable</i>
<i>h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>No subsanable</i>
<i>i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional</i>	30	<i>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>Subsanable</i>

..

Artículo 14.- En el Artículo 230 reemplácese desde el texto Correctivos por lo siguiente: "**Acciones Inmediatas.**

-

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán y en caso de que la infracción sea subsanable, serán considerados como atenuantes de la sanción; estos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para regularización o remediación (días)	Acciones inmediatas	Categoría
<i>a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal.</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>Subsanable</i>
<i>b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la</i>	30	<i>Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>Subsanable</i>

<i>normativa municipal.</i>			
<i>c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entepiso exigida por la normativa local y nacional.</i>	30	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>
<i>d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.</i>	30	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>
<i>e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.</i>	30	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>
<i>f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.</i>	30	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>
<i>g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.</i>	30-60	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>
<i>h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.</i>	Inmediato	<i>Suspensión cumplimiento de la normativa urbana.</i>	<i>y Subsanción</i>

i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	Inmediato	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.	Subsanable Subsanable
j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.	Inmediato	Suspensión de la obra.	Subsanable
k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.	I	Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo	Subsanable

Artículo 15.- El Artículo 235 sustitúyase por el siguiente: “**Artículo. 235. Obras correctivas.** - El Responsable de Procesos Administrativos dispondrá la ejecución de medidas correctivas o acciones inmediatas en los plazos señalados. Una vez cumplidas dichas acciones, se procederá a levantar la suspensión de las obras y a permitir la continuación del proceso de habilitación del suelo o edificación correspondiente.

La inobservancia de las acciones inmediatas dispuestas será considerada como una omisión por parte del administrado y conllevará la continuación del proceso sancionatorio respectivo, conforme a lo establecido en esta ordenanza y en la normativa nacional aplicable. Asimismo, podrá disponerse la clausura definitiva de la obra, la revocatoria de autorizaciones otorgadas o cualquier otra medida administrativa que corresponda en función de la gravedad del incumplimiento.”.

Artículo 16.- Luego del artículo 241 incorpórese el TITULO XII, CAPÍTULO I DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES con los artículos 242 al 247; y el CAPÍTULO II SUBDIVISIONES DE HECHO con los artículos 248 y 249 con el siguiente contenido:

TITULO XII

CAPÍTULO I

**DETERMINANTES URBANÍSTICAS
 ESPECIALES**

Artículo. 242. Ámbito.-

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo. 243. Lotes preexistentes inferiores al establecido en el PIT pero mayores a 120 metros cuadrados.-

El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:3 (frente – fondo)
2. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la tipología predominante del tramo en

el que se encuentra; siempre y cuando este construido al menos el 50% de dicho tramo.

6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio.

7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.

9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o apertura.

10. El predio debe contar con servicios básicos.

11. Si el predio no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

13. El interesado deberá realizar un estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido

y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumple con estas condiciones, se podrán aplicar instrumentos para modificar la morfología urbana y la estructura predial hasta alcanzar el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Quedan exceptuados de estas determinantes especiales los predios ubicados en suelo de protección y aquellos con condiciones especiales de ocupación debido a riesgos.

Artículo. 244. Lotes preexistentes inferiores a 120 metros cuadrados.-

El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
2. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:3 (frente – fondo)
3. El frente del lote no podrá ser menor de 4,00 metros.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la

tipología predominante del tramo en el que se encuentra; siempre y cuando esté construido al menos el 50% de dicho tramo.

6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio. Además, el retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y se podrá cubrir hasta el 50% con pérgolas translucidas.
7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o aperturada.
10. El predio debe contar con servicios básicos.
11. Si el predio no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
13. El interesado deberá realizar un

estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad

Artículo. 245. Lotes preexistentes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.-

En suelo urbano, si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo. 246. Lotes Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en el PIT

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con los requisitos de área mínima o frente mínimos establecidos en los polígonos de intervención territorial, bajo las siguientes condiciones y determinantes especiales:

- a) Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:5 (frente - fondo)*
- b) La altura máxima de la edificación será la establecida por el*

polígono de intervención territorial, permitiéndose la construcción de buhardillas según lo dispuesto en esta Ordenanza.

c) Los retiros mínimos indicados en el polígono de intervención territorial deberán respetarse.

d) Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura en cuanto a áreas mínimas, iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.

e) Solo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.

f) La vivienda deberá ser adecuada y digna, conforme a lo definido por la ley.

g) El predio deberá contar con un acceso que permita el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y asistencia, con un ancho mínimo de cuatro metros.

h) El predio deberá contar con servicios básicos, al menos agua potable, electricidad y saneamiento.

i) Se permitirá la construcción en predios preexistentes que cuenten al menos con el 50% del área mínima requerida para el lote en el polígono de intervención territorial correspondiente.

Se exceptúan de estas condiciones especiales los predios preexistentes ubicados en suelo rural de protección y en suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo. Estos predios no

podrán ser fraccionados o divididos bajo ninguna circunstancia.

Artículo. 247. Fraccionamiento de lotes con dos viviendas preexistentes independientes.

Se permitirá el fraccionamiento de lotes que contengan dos viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) *Independencia constructiva:* Las viviendas deberán ser completamente independientes entre sí en cuanto a estructura, accesos, instalaciones sanitarias, eléctricas y funcionalidad habitacional.
- b) *Verificación técnica:* El interesado deberá presentar planos arquitectónicos actualizados que evidencien la existencia y autonomía de ambas unidades habitacionales. Dichos planos deberán estar firmados por un profesional competente y serán evaluados por la Dirección de Planificación o la unidad técnica correspondiente.
- c) *Condiciones mínimas urbanas:* El fraccionamiento solo será autorizado si cada una de las nuevas fracciones resultantes cumple con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente en cuanto a frente, área, accesibilidad y habitabilidad.
- d) *Carácter excepcional:* Esta disposición aplica exclusivamente a viviendas construidas antes de la vigencia de la presente

ordenanza y no constituirá precedente para casos de construcciones posteriores.

- e) *Cumplir con las condiciones del artículo 64 DE LA PRESENTE ORDENANZA.*

CAPÍTULO II
SUBDIVISIONES DE HECHO

Artículo. 248. Subdivisión de hecho. -

Se entenderá como subdivisión de hecho cuando un predio o parcela es atravesado por: un afluente hídrico (río, quebrada); canal de riego comunitario; infraestructura matriz de alcantarillado; carretera o camino vecinal construido por el GAD municipal, GAD provincial, u otra entidad pública en el ámbito de sus competencias, que sea de servicio público; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico.

Las carreteras y caminos vecinales que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por la entidad pública en el ámbito de sus competencias.

Los canales de riego comunitarios y la infraestructura matriz de alcantarillado que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por el ente administrador.

Para las subdivisiones de hecho generadas por: un afluente hídrico; canal de riego comunitario; infraestructura matriz de

alcantarillado; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico, se deberán garantizar que los lotes resultantes cuenten con un acceso hacia una vía o camino conectado a la red vial pública existente, mismos que serán verificados en campo.

Artículo. 249. Para la aprobación de subdivisiones de hecho.-

La aprobación de las subdivisiones de hecho, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión.- Los interesados deberán presentar los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista en la que se describirá la localización del predio, la superficie total, el número de lotes resultantes y su superficie.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de que los propietarios o representantes y el proyectista no adeudan al municipio.
- Levantamiento Planimétrico Georreferenciado en el que se incorporen los márgenes de protección de ríos y quebradas (de ser el caso).
- Certificado de la entidad administradora sobre la existencia o propiedad del

afluente hídrico, canal de riego, infraestructura de alcantarillado o vía, donde se indique la extensión del derecho de servidumbre.

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Procuraduría Síndica, la Dirección de Gestión Territorial y Planificación, y la Unidad de Avalúos y Catastro, las cuales revisarán la documentación en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente, se emitirán los informes favorables, se sellarán los planos de la propuesta de subdivisión y se remitirá la documentación a la Unidad de Avalúos y Catastros, para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Formato de presentación.- Los documentos se presentarán en original y una copia. Se deberán adjuntar además dos discos con los levantamientos georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa.- De forma previa a la revisión por parte de la Dirección de Gestión Territorial y Planificación, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente.

Aprobación.- Contando con el informe final emitido por el Procurador Síndico, El Ejecutivo del GAD, aprobará la subdivisión de hecho mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Unidad de Gestión Documental del GAD la misma que entregará al

propietario la Resolución de Aprobación.”.

Artículo 17.- En la Disposición General Décima Quinta remplácese el texto: “servidumbres de acceso” por el siguiente texto: “servidumbres de paso o accesos.”.

Artículo 18.- En las Disposiciones Generales incorpórese las siguientes disposiciones:

DÉCIMA OCTAVA. – *Los cargos responsables de los procedimientos previstos en la presente Ordenanza se determinan conforme a la estructura orgánico-funcional vigente del GAD. En caso de que dicha estructura sea modificada, las competencias y responsabilidades asignadas serán asumidas por el servidor o unidad administrativa que, conforme al nuevo diseño institucional, ejerza funciones equivalentes o conexas.*

DÉCIMA NOVENA. – *Todo trámite o procedimiento que no se encuentre expresamente regulado en la presente ordenanza deberá ser analizado mediante una mesa técnica legal institucional, la cual será convocada de manera formal y presidida por la máxima autoridad del GAD o su delegado. La mesa estará integrada, al menos, por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Procurador Síndico, y los técnicos que se consideren necesarios en función de la naturaleza del caso.*

Dicha mesa tendrá la potestad de emitir decisiones técnicas y legales fundamentadas, en observancia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), la presente ordenanza y sus anexos, así como la normativa nacional vigente.”

Artículo 19.- En las Disposiciones Transitorias incorpórese la siguiente disposición:

“DÉCIMA SEXTA. – *La Dirección de Gestión Administrativa Financiera, en un término máximo de treinta días, en coordinación con la Tesorería Municipal, Analista de TIC’s, Analista de Rentas y las áreas correspondientes del GADIPCS, se encargarán de la actualización y automatización de los diferentes sistemas, aplicaciones y o cálculos, con el fin de adecuar los trámites y procesos a los lineamientos, requisitos y restricciones, que constan en la presente reforma.”*

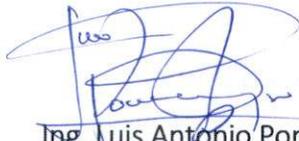
DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. – La presente reforma a la ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. – El Anexo No.7 y Anexo No. 14 señalados en el artículo 241 de la ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT, e incluidos en la presente reforma, entrarán en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio

de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, a los quince días del mes de julio del año 2025.



Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
 ALCALDE DEL CANTON SUSCAL



Abg. Jony Urgiles Heredia
 SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES.- El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, **CERTIFICA:** Que, la primera reforma a la ordenanza sustitutiva de uso y gestión del suelo que contiene el código urbano y rural para el cantón Suscal y la actualización del PDYOT, fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 08 de julio del 2025 y en sesión ordinaria de fecha 15 de julio del 2025, en primera y segunda instancia respectivamente;

fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, martes 15 de julio del año 2025.



Abg. Jony Urgiles Heredia
 SECRETARIO DEL CONCEJO

Suscal, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinte y cinco; a las 8h20am. **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente reforma, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Jony Urgiles Heredia
 SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GADIPCS.- **VISTOS:** Suscal, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinte y cinco; a las 8h30 am **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta primera reforma a la ordenanza sustitutiva de uso y gestión del suelo que contiene el código urbano y rural para el cantón Suscal y la actualización del PDYOT, se ha

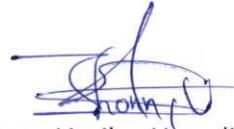
emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República **SANCIONO** la presente reforma a la ordenanza. Ejecútese y publíquese.- hágase saber.



Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, **CERTIFICA**, que

la primera reforma a la ordenanza sustitutiva de uso y gestión del suelo que contiene el código urbano y rural para el cantón Suscal y la actualización del PDYOT, fue sancionado por el señor Alcalde del Cantón Suscal a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinte y cinco: a las 08h30am.



Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO