



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

TÍTULO DEL TRABAJO DE GRADUACIÓN

**Determinar el cumplimiento del Marco legal relacionado con la
división del suelo durante el período 2014-2017 en el área urbana
de la Ciudad de Azogues**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO.**

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

Cristian Alfredo Romero Ordóñez

DIRECTOR

Arq. Lauro Verdugo Romero. Mgs

Año

2018



DEDICATORIA

A Delia y Marcelo, mis padres

A Diana, mi esposa

A Camila y Sebastián, Mis Hijos

A Freddy, Gabriela, Valeria, mis Hermanos.

AGRADECIMIENTOS

Arq. Lauro Verdugo Romero. Mgs.

Universidad Católica de Cuenca-Sede Azogues

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues

APROBACIÓN DEL DIRECTOR.

En calidad de Director del Trabajo de Titulación Denominado ``**DETERMINAR EL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL RELACIONADO CON LA DIVISIÓN DEL SUELO DURANTE EL PERÍODO 2014-2017 EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE AZOGUES``**, elaborado por el Sr. Cristian Alfredo Romero Ordoñez, con C.I. 030233447-9, egresado de la Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción, Carrera de Arquitectura y Urbanismo, declaro que el mismo fue dirigido observando los aspectos técnicos establecidos en el reglamento de la normativa vigente; y por tanto está aprobado

Arq. Lauro Miltón Verdugo Romero, Mgs

Director del trabajo de Titulación.

DECLARACIÓN

Yo, Cristian Alfredo Romero Ordóñez, declaro bajo juramento que el trabajo de titulación realizado es de mi autoría, y que he consultado las referencias bibliográficas y linkográficas descritas en estos documentos.

A través de la presente declaración cedo el derecho de propiedad intelectual correspondiente a este trabajo, a la Universidad Católica de Cuenca, según lo establecido por la ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y demás normativas vigentes.

Cristian Alfredo Romero Ordóñez

030233447-9

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTOS.....	2
APROBACIÓN DEL DIRECTOR.	3
DECLARACIÓN.....	4
ÍNDICE DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE MAPAS.	7
ÍNDICE DE ANEXOS.....	9
RESUMEN	10
ABSTRACT	11
CAPÍTULO I.....	12
GENERALIDADES	12
1.1 ANTECEDENTES.....	12
1.2 INTRODUCCIÓN	13
1.3 OBJETIVOS.....	16
1.3.1 General	16
1.3.2 Específicos	16
CAPÍTULO II.....	17
ANÁLISIS DEL MARCO CONCEPTUAL Y LEGAL	17
2.1 MARCO CONCEPTUAL	17
2.1.1 Marco legal.....	17
2.1.2 División del suelo	17
2.1.3 Cesión de suelo.....	17
2.1.4 Urbanización	18
2.1.5 Área urbana.....	18



2.1.6	Fraccionamiento.....	19
2.1.7	Obras de infraestructura.....	19
2.1.8	Ocupación de suelo.....	19
2.1.9	Edificabilidad	19
2.2	MARCO LEGAL	20
2.2.1	Constitución de la República.	20
2.2.2	Código Orgánico De Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)	21
2.2.3	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.....	22
2.2.4	Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues.....	24
CAPÍTULO III.....		25
DIAGNÓSTICO		25
3.1	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	25
3.2	UBICACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO.....	26
3.3	IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES.....	27
3.3.1	Cesión de suelo según el Art. 32 (Reforma del Art. 424). Del COOTAD	28
3.3.2	Obras de infraestructura según PBVOT del Cantón Azogues..	28
3.3.3	Características de ocupación de suelos según PBVOT del Cantón Azogues.....	28
3.3.4	Características de la edificación según PBVOT del Cantón Azogues.....	28
3.4	PERIODO DE ANÁLISIS.....	29
3.5	ANÁLISIS DE RESULTADOS	54



3.6 IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS	54
3.6.1 Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de áreas verdes y comunales.....	55
3.6.2 Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de vías.	55
3.6.3 Deficiente nivel de cumplimiento del área de cesión total.	55
3.7 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	55
CAPÍTULO IV	59
PROPUESTA	59
4.1 FORMULACIÓN DE OBJETIVOS	59
4.1.1 Objetivos Generales	59
4.1.2 Objetivos Específicos	59
4.2 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL.....	60
CAPÍTULO V	62
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	62
5.1 Conclusiones	62
5.2 Recomendaciones	63
BIBLIOGRAFÍA REFERENCIA.....	64
ANEXOS	67

ÍNDICE DE MAPAS.

Mapa 1 Área Urbana de Azogues.....	25
Mapa 2 Área Urbana de Azogues: Zonas de planeamiento y urbanizaciones aprobadas durante el período 2014 - 2017.....	26

ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1: Urbanizaciones aprobadas en el área urbana durante el período 2014 - 2017	27
Tabla 2 Área comunal según COOTAD 2014.....	27
Tabla 3 Área de vías según COOTAD 2014.....	28
Tabla 4 Área de cesión de suelos en el año 2014.....	30
Tabla 5 Agua potable según PBVOT en el año 2014.....	31
Tabla 6 Alcantarillado según PBVOT en el año 2014.....	31
Tabla 7 Energía eléctrica según PBVOT en el año 2014	31
Tabla 8 Teléfono según PBVOT en el año 2014	31
Tabla 9 Vías según PBVOT en el año 2014.....	32
Tabla 10 Tipo de vivienda según PBVOT en el año 2014.....	32
Tabla 11 Número de pisos según PBVOT en el año 2014.....	33
Tabla 12 Tamaño mínimo de lote según PBVOT en el año 2014	33
Tabla 13 Frente mínimo de lotes según PBVOT en el año 2014	34
Tabla 14 Tipo de implantación según PBVOT en el año 2014.....	35
Tabla 15 COS máximo según PBVOT en el año 2014.....	36
Tabla 16 CUS máximo según PBVOT en el año 2014.....	36
Tabla 17 Retiro frontal según PBVOT en el año 2014.....	37
Tabla 18 Retiro posterior según PBVOT en el año 2014.....	37
Tabla 19 Área comunal según COOTAD 2015.....	37
Tabla 20 Área de vías según COOTAD 2015.....	37
Tabla 21 Área de cesión de suelos en el año 2015.....	38
Tabla 22 Agua potable según PBVOT en el año 2015.....	38
Tabla 23 Alcantarillado según PBVOT en el año 2015.....	38
Tabla 24 Energía eléctrica según PBVOT en el año 2015	39
Tabla 25 Teléfono según PBVOT en el año 2015	39
Tabla 26 Vías según PBVOT en el año 2015.....	40
Tabla 27 Tipo de vivienda según PBVOT en el año 2015.....	40
Tabla 28 Número de pisos según PBVOT en el año 2015.....	40
Tabla 29 Tamaño mínimo de lote según PBVOT en el año 2015	41
Tabla 30 Frente mínimo de lote según PBVOT en el año 2015	41



Tabla 31 Tipo de implantación según PBVOT en el año 2015	41
Tabla 32 COS máximo según PBVOT en el año 2015.....	39
Tabla 33 CUS máximo según PBVOT en el año 2015.....	39
Tabla 34 Retiro Frontal según PBVOT en el año 2015	42
Tabla 35 Retiro Posterior según PBVOT en el año 2015	442
Tabla 36 Área comunal según COOTAD 2016.....	453
Tabla 37 Área de vías según COOTAD 2016.....	43
Tabla 38 Área de cesión en el año 2016	44
Tabla 39 Agua potable según PBVOT en el año 2016.....	44
Tabla 40 Alcantarillado según PBVOT en el año 2016.....	45
Tabla 41 Energía eléctrica según PBVOT en el año 2016	45
Tabla 42 Teléfono según PBVOT en el año 2016	46
Tabla 43 Vías según PBVOT en el año 2016	46
Tabla 44 Tipos de vivienda según PBVOT en el año 2016	47
Tabla 45 Número de pisos según PBVOT en el año 2016.....	47
Tabla 46 Tamaño mínimo de lote según PBVOT en el año 2016	48
Tabla 47 Frente mínimo de lote según PBVOT en el año 2016	48
Tabla 48 Tipo de implantación según PBVOT en el año 2016	49
Tabla 49 COS máximo según PBVOT en el año 2016.....	49
Tabla 50 CUS máximo según PBVOT en el año 2016.....	50
Tabla 51 Retiro frontal según PBVOT en el año 2016.....	50
Tabla 52 Retiro posterior según PBVOT en el año 2016.....	51
Tabla 53 Nivel de cumplimiento por variables y según años.....	52

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR.....	65
Anexo B Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	66
Anexo C Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo .	68
Anexo D Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del cantón Azogues	71

RESUMEN

El objetivo del presente trabajo es determinar el nivel de cumplimiento del marco legal relacionado con la división del suelo en el Área Urbana de la Ciudad de Azogues, se desarrolló como requisito previo a la obtención del título de Arquitecto. Para tal propósito se revisó, y analizó el marco conceptual y legal relacionado con el tema propuesto; posterior a ello, se procedió a desarrollar el diagnóstico, para lo que se delimitó y seleccionó un total de 10 urbanizaciones aprobadas durante el periodo 2014-2017, sobre las que se evaluó el nivel de cumplimiento del marco legal con respecto a las siguientes variables: cesión de suelo, obras de infraestructura, características de ocupación de suelo y características de edificación. Este proceso, permitió la identificación de los problemas, que son el resultado de la investigación de campo y el análisis comparativo de las normativas vigentes, con el estado actual.

Acto seguido, se estudiaron los resultados en cada periodo, para luego identificar y definir los problemas encontrados.

Posteriormente, se plantearon objetivos y lineamientos estratégicos que permitan contribuir con la solución a los problemas encontrados en el diagnóstico del área de estudio.

Con este proceso, fue posible alcanzar los objetivos propuestos, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

Palabras claves:

Marco Legal- División del suelo- Cesión de Suelo- Fraccionamiento- Urbanización



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

ABSTRACT

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

1.1 ANTECEDENTES

En Ecuador los gobiernos autónomos descentralizados municipales, son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera; están integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y ejecutiva, previstas en la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 del 20 de Octubre del 2008, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

La normativa para la división de suelo está especificada de forma general por los organismos gubernamentales, pero en algunos países, los departamentos o gobiernos autónomos tienen la potestad de modificar o crear leyes de acuerdo a las circunstancias de su entorno geográfico.

De acuerdo a la Constitución en el art 264, hace referencia a los gobiernos municipales y sus competencias, en el numeral 1, habla acerca de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los planes nacionales, y cantonales, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, el numeral 2 hace énfasis sobre ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Como ejemplo de normativas locales relacionadas con el tema de estudio en el Ecuador tenemos:

Reforma de la ordenanza sustitutiva, que regula la formulación, aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamiento y reestructuración de predios en las áreas urbanas del cantón Gualaquiza y de fraccionamiento de predios rústicos, aprobada en el año 2016

Esta reforma determina que, con el fin de impulsar el desarrollo de la economía del Cantón Gualaquiza, y al ser el sector de la construcción, uno de los sectores más dinamizadores de la economía según la realidad del país, es imprescindible dar mayores facilidades a los fraccionamientos que presentan los

promotores de lotizaciones, para así poder generar a futuro fuentes de trabajo. (Ávila Choco & Samaniego, 2016).

En la Ciudad de Azogues, el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del año 2014, se ha reformado en fecha del 1 de Junio del 2016, y tiene por objeto, la ordenación de la parroquias urbanas y rurales, circunscritas en la jurisdicción territorial del cantón, además, la definición de los elementos básicos de la estructura orgánica del territorio, la clasificación del suelo y las normas para su desarrollo y ejecución

El urbanismo es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública, establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo, de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento (Ochoa, 2013)

1.2 INTRODUCCIÓN

La división del suelo para el fraccionamiento y urbanización en áreas urbanas y rurales, es un tema que muchas personas desconocen, por lo que en ocasiones, tienen ciertos problemas al momento de emplazar alguna edificación; sobre todo, cuando se desea crear una urbanización.

En ocasiones, las divisiones se ejecutaban según el criterio propio de cada persona, en realidad en épocas anteriores se lo realizaba así, pero en la actualidad, esta actividad cuenta con reglamentos y normativas, que no solo regulan su ejecución, sino además, dan las pautas necesarias para el control urbanístico de las zonas donde se pretende realizar estos proyectos.

La presente investigación, pretende determinar las causas y efectos del deficiente cumplimiento del Marco Legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, durante el período 2014-2017 en el Área Urbana de Azogues; y tiene por necesidad, realizar un estudio que permita establecer dicho nivel. Vale destacar, que las áreas de cesión de suelo para fraccionamiento, en su

mayoría deben destinarse para las actividades sociales, culturales y deportivas de la población.

Para evaluar el nivel de cumplimiento del Marco legal relacionado con la división del suelo; se revisarán las leyes y ordenanzas vigentes durante el periodo de análisis, éstas son:

- Constitución de la República. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial 303, Modificado 14 de enero de 2013.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo. Registro Oficial 790 de 30 de junio de 2016.
- Reforma a la Ordenanza Que Sanciona el Plan Del Buen Vivir Y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues. 01 de Junio del 2016.

La metodología a seguir para esta investigación, inicia con el análisis y la revisión del marco teórico y legal, relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, sobre todo en el Área Urbana de Azogues; por medio de la consulta de las fuentes bibliográficas, leyes y ordenanzas respectivas.

Luego de realizar el diagnóstico, a través del registro de observación de los planos de fraccionamientos y urbanizaciones aprobados por parte del departamento de Control Urbano del GAD Municipal de Azogues, se procederá a verificar el nivel de cumplimiento según las variables identificadas, mediante el desarrollo de fichas para generar una guía de observación documental con todos los datos obtenidos.

Finalmente, en base al diagnóstico realizado se procede a proponer lineamientos estratégicos para mejorar el nivel de cumplimiento del Marco Legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, en el Área Urbana de Azogues.

En cuanto a la muestra de investigación, el presente proyecto toma como ámbito de estudio las 10 urbanizaciones aprobadas en el período 2014 – 2017 en el área urbana de la ciudad de Azogues, la misma tiene como fin, comprobar la

hipótesis sobre la existencia de un bajo nivel de cumplimiento del Marco Legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización.

La estructura del presente trabajo investigativo se desarrolla de la siguiente manera:

El **Capítulo I**, está constituido por las generalidades de la investigación, en donde se desarrollan los temas de los antecedentes, la introducción, la justificación y los objetivos de este trabajo investigativo.

El **Capítulo II**, consta del análisis del marco conceptual y legal, en donde se desarrollan los temas referentes al fraccionamiento, cesión de suelos y división territorial y urbanística.

El **Capítulo III**, corresponde al diagnóstico del área urbana de la Ciudad de Azogues, a través de la revisión de los planos de fraccionamientos y urbanizaciones aprobados por parte del departamento de Control Urbano del GAD Municipal.

El **Capítulo IV**, plantea lineamientos estratégicos con el propósito de contribuir a la solución de los problemas encontrados en el diagnóstico, en cuanto a la división de suelo dentro del área urbana de Azogues.

Finalmente, se establecen las conclusiones y recomendaciones a las que se llegan como resultado de este trabajo, cuyo propósito, será contribuir con una herramienta para mejorar el desarrollo urbano enmarcado en la normativa vigente.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 General

Determinar el nivel de cumplimiento del Marco Legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, durante el período 2014-2017 en el Área Urbana de Azogues.

1.3.2 Específicos

- Analizar el marco conceptual y legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, en el Área Urbana de Azogues, durante el período 2014-2017.
- Desarrollar el diagnóstico sobre el nivel de cumplimiento del marco legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, durante el período 2014-2017 en el área urbana de Azogues.
- Plantear lineamientos estratégicos para mejorar el nivel de cumplimiento del marco legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, en el área urbana de Azogues.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DEL MARCO CONCEPTUAL Y LEGAL

2.1 MARCO CONCEPTUAL

2.1.1 Marco legal

El marco legal proporciona las bases de las leyes sobre las cuales las instituciones públicas y privadas construyen y determinan el alcance y naturaleza de la participación política. En el marco legal habitualmente se encuentran un buen número de provisiones regulatorias y leyes conectadas entre sí. (Escob, 2013)

El marco legal delimita las actividades que las personas realizan dentro de un determinado trabajo. La Constitución, las políticas internas de una empresa, son parte de un marco legal, lo que permite saber hasta dónde pueden llegar nuestras acciones sin cometer algún acto ilícito, que vaya en contra de la empresa o la sociedad en general. (Escob, 2013)

2.1.2 División del suelo

Dividir deriva del griego “dijazo” y significa separar un total en partes iguales. La diferencia entre dividir y divisibilidad es que la divisibilidad tiene un resultado medible y exacto.

La división territorial demarca los límites de frontera de un país con otros, aplica también a ciudades, estados o provincias, así como a distritos más pequeños, este proceso consiste en la parcelación de un terreno en un número de lotes menores en superficie. El número de lotes resultantes está limitado por la ordenanza respectiva.

2.1.3 Cesión de suelo

Conceptualmente se puede decir que, cesión de suelo, es el acto de entregar los derechos de un determinado lote de terreno de su propiedad a otra persona.

Esta cesión, puede ser de manera voluntaria o permuta, como en el caso de una herencia o de forma obligatoria, como es el caso de embargos por deudas contraídas y que no han sido canceladas al tiempo establecido.

Usualmente, una cesión de suelos ocurre cuando el dueño de un terreno cede su propiedad a la Administración local para el emplazamiento o construcción de obras en beneficio de la colectividad como parques, centros de concurrencia masiva o establecimientos educativos con el fin de hacer mejoras para la ciudadanía en general.

2.1.4 Urbanización

Se llama urbanización, a la asociación urbana de viviendas que tienen una construcción similar, y que disponen de los servicios básicos (agua, luz teléfono, internet), en donde residen las personas de clase media o media alta. En países como México u Honduras, tienen la denominación de colonias o en el caso de España, es el nombre que reciben los bungalows o chalets. (D.R.A, 2014)

Urbanización también se denomina al acto de modernizar sitios habitados en las partes rurales de las ciudades a las cuales se les provee de los servicios básicos, a más de una infraestructura acorde a las nuevas tendencias arquitectónicas y que se asemeje o acerque al área urbana de la ciudad. (D.R.A, Significados.com., 2014).

Según el art 470 del Cootad, urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

2.1.5 Área urbana

La definición de zona urbana varía de acuerdo al país en el cual se la describe. Por lo general, se considera que una zona urbana se caracteriza por estar habitada de forma permanente por más de 2.000 habitantes. La actualización de los modelos de desarrollo urbano ha ocasionado que la densidad de población, la extensión geográfica y el planeamiento y creación de infraestructuras se combinen para ser factores claves en la delimitación de esta clase de áreas. (Merino & Pérez Porto, 2012)

El emplazamiento de las personas en el centro de la ciudad se considera el área urbana de una ciudad, en donde la modernización está latente en todos sus medios, es en la parte de la ciudad donde están ubicados los bancos, centros

comerciales, escuelas y colegios importantes, así como las instituciones administrativas y financieras que mueven el comercio en todos sus ámbitos. (Merino & Pérez Porto, 2012)

2.1.6 Fraccionamiento.

Se entiende por fraccionamiento, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

De acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), existen dos tipos de fraccionamiento: el fraccionamiento por subdivisión, y la urbanización de lotes. (Vela, 2014)

Fraccionamiento, es sinónimo de subdivisión y urbanización. Los dos son ordenamientos jurídicos, pero no son sinónimos entre sí. Su nominación depende del número de lotes nuevos en que se puede fraccionar una propiedad. La urbanización comprende una base mínima de 10 lotes, pero no tiene límite máximo, e implica pago de impuestos a la transferencia de dominio cuando se vende los lotes. (Acosta, 2013).

2.1.7 Obras de infraestructura

Son todos aquellos servicios sociales a una comunidad, tales como los edificios, casas, vías de transporte, sistema de agua potable, sistema de alcantarillado, redes eléctricas y telefónicas.

2.1.8 Ocupación de suelo

La ocupación de suelo es un parámetro que determina el número de metros cuadrados que puede tener una edificación con respecto al área de dicho terreno, por lo general, esto se da como un coeficiente porcentual.

2.1.9 Edificabilidad

La edificabilidad de un terreno, es el porcentaje de superficie total que puede ser edificado, se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie.

2.2 MARCO LEGAL

La división del suelo y el ordenamiento urbano en la ciudad están supeditados a las leyes que controlan y protegen los derechos de los ciudadanos y de la naturaleza. En el Ecuador, existen leyes y organismos de control que regulan las acciones y procedimientos para la edificación de viviendas en determinadas zonas o terrenos.

2.2.1 Constitución de la República.

Es el fundamento y la fuente de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno, publicada en el registro Oficial 449 de 20 de octubre del 2008. De este cuerpo legal vamos a analizar los siguientes artículos:

Art. 264. – Los gobiernos municipales tienen las siguientes competencias que son exclusivas y que no perjudican a otras que determina la ley.

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en los numerales 1, 2, 7, 8, 9 expresados del capítulo cuarto, habla sobre el régimen de competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, entre los cuales tenemos. (Ver Anexo A)

La programación del desarrollo cantonal y la formulación de los adecuados planes de ordenamiento territorial, la misma que debe estar de acuerdo a la organización nacional, regional, provincial y parroquial, con el propósito de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

De la misma forma, la planificación, construcción y mantenimiento de la infraestructura física y equipamientos del área de salud y educación, así como los espacios públicos que están reservados al desarrollo social, cultural y deportivo.

Además, es competencia de los municipios el preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y la construcción de espacios públicos para estos fines.

Los municipios tienen la potestad de ejercer el control de la administración de los catastros e impuestos que se dan por el suelo tanto en el área urbana y rural, a más de, la obligatoriedad de realizar las obras básicas sanitarias de alcantarillado,

manejo de los desechos, el control del tráfico vehicular y toda planificación que vaya en beneficio de la población.

Art 376. – Las municipalidades tienen la potestad de expropiar, reservar y controlar áreas para un desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. De este modo hace efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y la conservación del medio ambiente.

La facultad de expropiar y controlar zonas de terreno con fines de realización de obras que van en beneficio de la población del cantón se lo denomina cesión de suelos.

2.2.2 Código Orgánico De Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Publicado en el registro Oficial 303, del 10 de octubre del 2010. De este cuerpo legal vamos a analizar los siguientes artículos. (Ver Anexo B).

Art. 54. – Dentro de las funciones del GAD Municipal tenemos:

Determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división u otra forma de fraccionamiento del terreno de acuerdo a la planificación cantonal, asegurando los porcentajes para las zonas verdes y áreas comunitarias.

Art. 55.- Entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales sin perjuicio de otras que determine la ley tenemos:

- Proyectar, construir y realizar el mantenimiento de la vialidad urbana; además de la prestación de los servicios públicos de agua potable, depuración de aguas residuales, alcantarillado, el manejo de los desechos sólidos y el saneamiento ambiental del cantón.
- Planificación, construcción y mantenimiento de la infraestructura física y los equipamientos del área de salud y educación, así como de los espacios públicos destinados al desarrollo social, deportivo y cultural, todo esto de acuerdo a la ley.

Se analiza además el Art. 32 reformado del COOTAD, del 21 de enero del 2014.

En lo que corresponde al fraccionamiento de suelos y reestructuración por lotes urbanos, podemos señalar los siguientes artículos:

Art. 32 (Reforma del Art. 424). – Se sustituye el artículo 424, por lo siguiente:

Art. 424.- La división para el fraccionamiento y urbanización por una sola vez se entregará un mínimo del 15% y un máximo del 25% del terreno útil para áreas verdes y comunales según el Plan de Ordenamiento Territorial. (Ver Anexo B).

Art. 40(Reforma del Art. 470). - Sustitúyase el primer inciso del artículo 470, por lo siguiente:

Artículo 470.- Fraccionamiento y reestructuración. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, que posea acceso desde una vía pública y que deberá ser dotada de todas las obras de infraestructura.

2.2.3 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Aprobada el 5 de julio de 2016 en el registro oficial N°. 790 y que está vigente hasta la actualidad, de esta se desprende algunos artículos. (Ver Anexo D).

Art. 2.- Esta ley y todo lo que dispone se aplica a toda planificación de desarrollo, ordenamiento territorial, organización y actuación urbanística, obras y actividades que se realicen dentro del territorio realizado por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, personas jurídicas públicas o mixtas, así como, por personas naturales o jurídicas privadas.

Art. 3.- Son fines de la presente ley:

- Orientar las políticas públicas referentes al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna, para promover un uso eficiente, racional y equitativo del suelo urbano y rural, por medio de los principios y lineamientos para generar un hábitat seguro para todo el territorio.

Art. 4.- Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a circular libremente, contruidos con fines sociales y recreacionales.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GAD Municipal, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Norma urbanística. Regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización del uso del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones que se derivan de los mismos.

Art. 5.- Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

El numeral 2 del Artículo 5 hace referencia a la igualdad territorial y la justicia social. Lo cual garantiza que todas las decisiones que se tomen en relación con el territorio, se deben cumplir para toda la población que se asiente en él, teniendo las mismas oportunidades para un desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos para garantizar el Buen Vivir.

Esto en relación con el numeral 7 del mismo artículo que hace referencia a las decisiones relativas en cuanto a la planificación y gestión del suelo, las mismas que deben estar de acuerdo a las necesidades de los ciudadanos, no se puede ver el interés de una o dos personas solamente, garantizando el derecho a una vivienda digna, pero sin hacer daño al bien público.

Art. 52.- En lo que se refiere a los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística, al hablar sobre los proyectos de urbanización, la ley señala que todo proyecto debe estar solventado legalmente y revisado técnicamente por personal del municipio a donde pertenezca el terreno a urbanizarse.

2.2.4 Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues

Se estableció en la administración del Dr. Virgilio Saquicela, Alcalde de la ciudad de Azogues y está en vigencia desde el 01 de junio del 2016. Ver Anexo E

De esta ordenanza se desprenden ciertos artículos de la siguiente forma:

Art 471.- Trata sobre el porcentaje calculado de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes, comunales y vías que será entregado al Municipio, no se considerarán los bordes de quebrada, riberas de ríos, zonas de riesgo, franjas de protección de redes de alta tensión, y áreas de protección ecológica.

Art 486.- Estipula los requisitos generales para lotes sujetos de procesos de urbanización, condominios, lotización, donación, y particiones extrajudiciales.

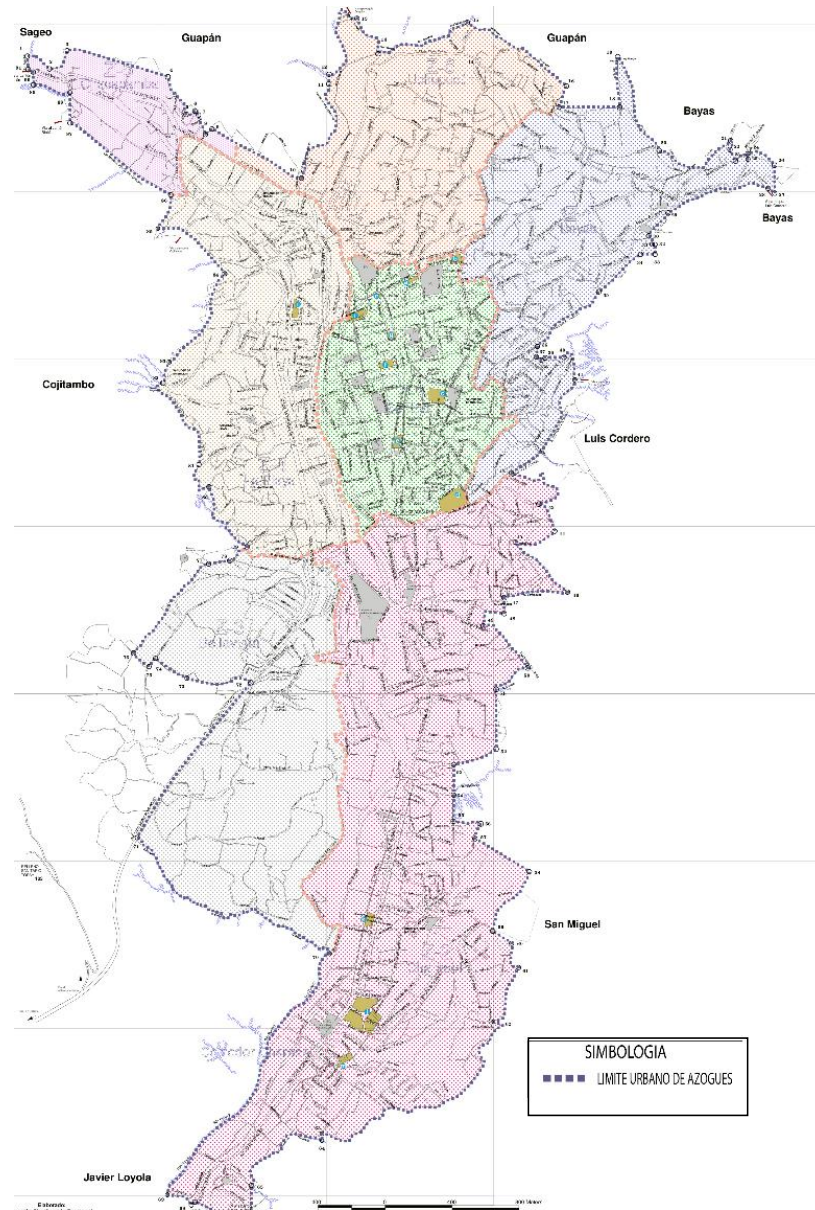
Entre los requisitos tenemos, los físicos que hacen referencia a la información física del terreno que se piensa urbanizar. Además, de los requerimientos complementarios que hace alusión a las restricciones del terreno, por ejemplo; que no deben estar en zonas de preservación natural, arqueológica o de protección ecológica, así como, deben estar separadas de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de material nocivos para la salud humana, entre otros.

CAPÍTULO III

DIAGNÓSTICO

3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

En este caso, la zona de estudio corresponde al área urbana de la ciudad de Azogues, provincia de Cañar que comprende una superficie de 1317 has con una población de 33 848 hab., según censo 2010. Ver mapa 1.



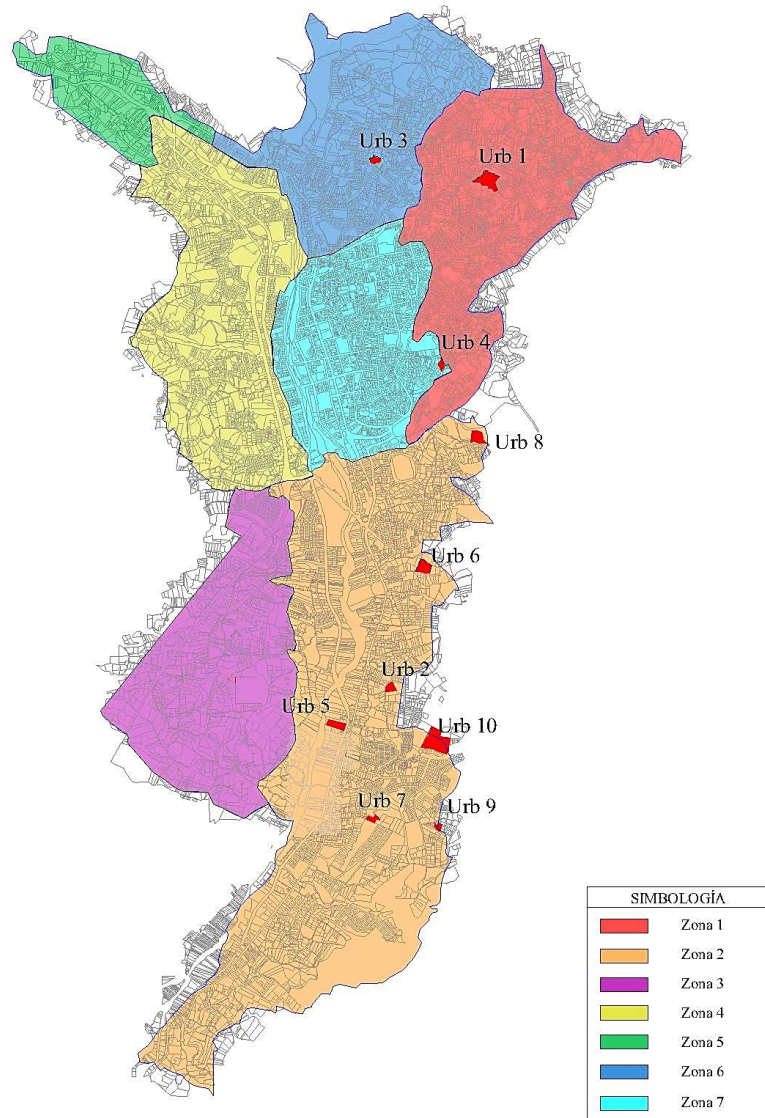
Mapa 1 Área Urbana de Azogues

Fuente: PDYOT Azogues

Elaboración: Cristian Romero O

3.2 UBICACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO

Para la presente investigación se ha decidido realizar el estudio de 10 urbanizaciones, las mismas que han sido aprobadas durante el período 2014 - 2017, aquellas se encuentran emplazadas en las siguientes zonas: Ver mapa 2.



Mapa 2 Área Urbana de Azogues: Zonas de planeamiento y urbanizaciones aprobadas durante el período 2014 - 2017

Fuente: GAD Municipal de Azogues
Elaboración: Cristian Romero O

Área urbana 2014 - 2017

- Zona 1 – Bayas
- Zona 2 – Charasol
- Zona 3 - Bellavista
- Zona 6 – Uchupucún
- Zona 7– Azogues (centro)

Las urbanizaciones sobre las que se realiza el estudio son las siguientes. Ver tabla 1.

Tabla 1: Urbanizaciones aprobadas en el área urbana durante el período 2014 - 2017

Urbanizaciones	Nombre	Área de terreno (m2)
1	URBANIZACIÓN CABRERA VÉLEZ	12183,62
2	URBANIZACIÓN LOPEZ CASTRO	3360,4
3	URBANIZACIÓN LOJANO CALDERÓN	3106,66
4	URBANIZACIÓN VILLACRESES	1815,4
5	URBANIZACIÓN VINTIMILLA ORTEGA	5596,53
6	URBANIZACIÓN URGILÈS CHIRIBOGA	7424,3
7	URBANIZACIÓN CALDERÓN APOLO	3131,52
8	URBANIZACIÓN SACOTO SACOTO	6947,35
9	URBANIZACIÓN ROMERO HEREDIA	1965,86
10	URBANIZACIÓN OLIVOS II	18487

Fuente: GAD Municipal de Azogues

Elaboración: Cristian Romero O.

3.3 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES

Luego de la revisión del marco teórico y legal, se procedió a identificar las variables, sobre las que se realizará posteriormente el análisis según el COOTAD y el PBVOT vigente, durante los periodos 2014, 2015 y 2016, éstas son:

- Cesión de suelo
- Obras de infraestructura
- Características de ocupación del suelo.
- Características de la edificación.

A continuación, se desglosan las variables identificadas:

**3.3.1 Cesión de suelo según el Art. 32 (Reforma del Art. 424). Del
COOTAD**

- Área comunal
- Área de vías
- Área de cesión de suelos

3.3.2 Obras de infraestructura según PBVOT del Cantón Azogues

- a. Agua potable
- b. Alcantarillado
- c. Energía eléctrica
- d. Teléfono
- e. Vías

**3.3.3 Características de ocupación de suelos según PBVOT del
Cantón Azogues**

- a. Tipo de vivienda (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)
- b. Número de pisos
- c. Tamaño mínimo de lote
- d. Frente mínimo

**3.3.4 Características de la edificación según PBVOT del Cantón
Azogues**

- a. Tipo de implantación
- b. Cos máx.
- c. Cus máx.
- d. Retiro frontal
- e. Retiro posterior.

3.4 PERIODO DE ANÁLISIS

Para la tabulación de las variables relacionadas con la cesión del suelo, se han recopilado los datos de las urbanizaciones aprobadas durante el periodo 2014 - 2017, los cuales se han comparado con las normativas vigentes durante ese período.

Es necesario señalar, que el COOTAD ha sufrido cambios o modificaciones, por lo que existen ciertas diferencias en los porcentajes considerados para la cesión de suelos, es por eso que se han procedido a agrupar las urbanizaciones aprobadas durante cada año. Así tenemos: (Ver tablas siguientes).

3.4.1 Año 2014

3.4.1.1 Cesión de suelo según COOTAD 2014

a. Área Comunal en el año 2014

Tabla 2. Área comunal según COOTAD 2014

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA COMUNAL (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	15% - 25%	15,05%	SI
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	15% - 25%	10,74%	NO
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	15% - 25%	10,74%	NO
4	URB. VILLACRESES	Z7	15% - 25%	9,83%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que se refiere a la cesión de suelo según el COOTAD 2014, en la tabla N° 2, se aprecia que solo el 25% de las urbanizaciones cumple con la normativa sobre el porcentaje mínimo del área comunal, y que el 75% no cumple.

b. Área de Vías en el año 2014.

Tabla 3 Área de vías según COOTAD 2014

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% MÁX. ÁREA DE VÍAS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	10%	22,49%	NO
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	10%	12,12%	NO
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	10%	9,86%	SI
4	URB. VILLACRESES	Z7	10%	19,18%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: Según el COOTAD 2014, el porcentaje máximo de área de vías es del 10%, en la tabla anterior podemos observar que el 75% de las urbanizaciones no cumple con esta normativa, mientras que el 25% si cumple con este porcentual.

c. Área de cesión de suelo en el año 2014

Tabla 4. Área de cesión de suelos

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA DE CESIÓN DE SUELOS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% AREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	SUMATORIA ÁREA DE CESIÓN	CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	35%	15,05%	22,49%	37,54%	NO
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	35%	10,74%	12,12%	22,86%	SI
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	35%	10,74%	9,86%	20,60%	SI
4	URB. VILLACRESES	Z7	35%	9,83%	19,18%	29,01%	SI

Elaboración: Cristian Romero O.

Interpretación: En la tabla N° 4 se observa que el 75% de las urbanizaciones cumplen con el porcentaje legal que determina el Art. 32 reformado del COOTAD, mientras que el 25% no lo hace.

3.4.1.2 Obras de Infraestructura según PBVOT del cantón Azogues

a. Agua potable en el año 2014

Tabla 5 Agua potable según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	AGUA POTABLE (PBVOT AZOGUES)	AGUA POTABLE (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	100%	100%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	100%	100%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	100%	100%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que respecta al servicio de agua potable, el 100% de las urbanizaciones cumplen con lo que determina el PBVOT del cantón Azogues.

b. Alcantarillado en el año 2014

Tabla 6 Alcantarillado según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ALCANTARILLADO (PBVOT AZOGUES)	ALCANTARILLADO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	100%	100%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	100%	100%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	100%	100%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 6, muestra que el total de las urbanizaciones cumple con lo que se refiere al servicio de alcantarillado, según lo que determina el PBVOT del cantón Azogues.

c. Energía eléctrica en el año 2014

Tabla 7 Energía eléctrica según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ENERGÍA ELÉCTRICA (PBVOT AZOGUES)	ENERGÍA ELÉCTRICA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	100%	100%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	100%	100%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	100%	100%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 7 muestra que el 100% de las urbanizaciones cumple en sus planos aprobados lo que determina el PBVOT del cantón Azogues en lo que respecta al servicio de energía eléctrica.

d. Teléfono en el año 2014

Tabla 8 Teléfono según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TELÉFONO (PBVOT AZOGUES)	TELÉFONO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	100%	100%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	100%	100%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	100%	100%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En la tabla anterior podemos observar que el total de las urbanizaciones analizadas cumplen al 100% con el servicio telefónico.

e. Vías en el año 2014

Tabla 9 Vías según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	VÍAS (PBVOT AZOGUES)	VÍAS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	100%	100%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	100%	100%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	100%	100%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que se refiere a las vías, el 100% de las urbanizaciones cumple a cabalidad con la normativa que determina el PBVOT del cantón Azogues.

3.4.1.3 Características de ocupación de suelos según PBVOT del cantón Azogues

a. Tipos de vivienda en el año 2014

Tabla 10 Tipo de vivienda según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE VIVIENDA (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE VIVIENDA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo referente a las variables de las Características de Ocupación de suelos, la tabla N° 10 muestra los datos sobre el tipo de vivienda que, según el PBVOT de Azogues, está categorizado como bifamiliar para las zonas 1, 2, 6 y 7; por lo que todas cumplen con esta característica.

b. Número de pisos en el año 2014

Tabla 11 Número de pisos según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	NÚMERO DE PISOS (PBVOT AZOGUES)	NÚMERO DE PISOS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	2	2	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	3	2	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	3	2	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	3	2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En la tabla N° 11 se hace referencia al número de pisos con que debe contar la vivienda, según esta, en la primera urbanización debe ser de 2 pisos y las restantes de 3 pisos, de las cuales el 100% cumple este requisito.

c. Tamaño Mínimo de Lote en el año 2014

Tabla 12 Tamaño mínimo de lote según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TAMAÑO MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	TAMAÑO LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO TAMAÑO LOTE (%)
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z - 1	160 m2	160 m2	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z - 2	160 m2	160 m2	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z - 6	160 m2	160 m2	100%
4	URB. VILLACRESES	Z - 7	150 m2	150 m2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En esta tabla, podemos observar los datos del tamaño mínimo de lote, indica que el 100% de las urbanizaciones cumplen con esta normativa.

d. Frente mínimo de lote en el año 2014

Tabla 13 Frente mínimo de lotes según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	FRENTE MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	FRENTE LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO FRENTE LOTE (%)
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	8	8	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	8	8	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	8	8	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	7,5	7,5	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 13 indica que el 100% de los lotes cumple con la normativa del PBVOT del cantón Azogues a lo que se refiere al frente mínimo de lote.

3.4.1.4 Características de la edificación según PBVOT del cantón Azogues

a. Tipo de implantación en el año 2014

Tabla 14 Tipo de implantación según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 14 muestra el tipo de implantación de las edificaciones, éste debe ser continua con retiro, observándose un nivel de cumplimiento del 100%, en todas las urbanizaciones.

b. COS máximo en el año 2014

Tabla 15 COS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	COS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	COS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	60%	60%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	60%	60%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	60%	60%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	70%	70%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En la tabla N° 15, podemos observar la información del COS máximo, que está en un 60% para las 3 primeras urbanizaciones y en 70% para la última urbanización, con un nivel de cumplimiento del 100% en todas.

c. CUS máximo en el año 2014

Tabla 16 CUS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	CUS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	CUS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	180%	120%	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	120%	120%	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	120%	120%	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	280%	280%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 16 muestra la información sobre el CUS máximo, en donde el 100% de las urbanizaciones cumplen con este requisito.

d. Retiro Frontal en el año 2014

Tabla 17 Retiro frontal según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO FRONTAL (PBVOT AZOGUES)	RETIRO FRONTAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO FRONTAL (%)
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	3 m	3 m	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	3 m	3 m	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	3 m	3 m	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 17, indica la información sobre el retiro frontal, en donde existe el 100% de cumplimiento de las urbanizaciones.

e. Retiro Posterior en el año 2014

Tabla 18 Retiro posterior según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO POSTERIOR (PBVOT AZOGUES)	RETIRO POSTERIOR (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO POSTERIOR (%)
1	URB. CABRERA VÉLEZ	Z1	3 m	3 m	100%
2	URB. LÓPEZ CASTRO	Z2	4 m	4 m	100%
3	URB. LOJANO CALDERÓN	Z6	3 m	3 m	100%
4	URB. VILLACRESES	Z7	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 18 muestra el retiro posterior, en la que el 100% de las urbanizaciones cumplen con este requisito.

3.4.2 Año 2015

3.4.2.1 Gestión de suelo según COOTAD 2015

a. Área Comunal en el año 2015

Tabla 19 Área comunal según COOTAD 2015

Nº.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA COMUNAL (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z2	15% - 25%	9,30%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que respecta a la cesión de suelo del año 2015, la tabla N° 19 nos muestra el área comunal, del cual la única urbanización de este periodo no cumple con la norma.

b. Área de Vías en el año 2015

Tabla 20 Área de vías según COOTAD 2015

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% MÁX. ÁREA DE VÍAS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z2	10%	18,30%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En el caso del área de vías, la urbanización supera el porcentaje permitido por la normativa del COOTAD.

b. Área de Cesión de suelo en el año 2015

Tabla 21 Área de cesión de suelos

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA DE CESIÓN DE SUELOS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% AREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	SUMATORIA ÁREA DE CESIÓN	CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z2	35%	9,30%	18,30%	27,60%	SI

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 21 muestra los datos en cuanto al área de cesión de suelos, en donde la urbanización cumple con el porcentaje establecido por el COOTAD.

3.4.2.2 Obras de Infraestructura según PBVOT del cantón Azogues

a. Agua potable en el año 2015

Tabla 22 Agua potable según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	AGUA POTABLE (PBVOT AZOGUES)	AGUA POTABLE (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB.VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que respecta a las obras de infraestructura, existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación del servicio de agua potable.

b. Agua potable en el año 2015

Tabla 23 Alcantarillado según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ALCANTARILLADO (PBVOT AZOGUES)	ALCANTARILLADO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 23 muestra que existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación del servicio de alcantarillado.

c. Energía eléctrica en el año 2015

Tabla 24 Energía eléctrica según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ENERGÍA ELÉCTRICA (PBVOT AZOGUES)	ENERGÍA ELÉCTRICA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En el caso del servicio de energía eléctrica, la urbanización cumple al 100% en los estudios para su dotación.

d. Teléfono en el año 2015

Tabla 25 Teléfono según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TELÉFONO (PBVOT AZOGUES)	TELÉFONO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 25 muestra que la urbanización cumple al 100% en los estudios para su dotación, en el caso del servicio telefónico.

e. Vías en el año 2015

Tabla 26 Vías según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	VÍAS (PBVOT AZOGUES)	VÍAS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 26 indica que la urbanización cumple al 100% en los estudios para su dotación, en el caso de las vías.

3.4.2.3 Características de ocupación de suelos según PBVOT

a. Tipos de vivienda en el año 2015

Tabla 27 Tipo de vivienda según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE VIVIENDA (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE VIVIENDA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En el tipo de vivienda que, según el PBVOT de Azogues, está categorizado como bifamiliar para la zona 2; por lo que esta cumple con esta característica.

b. Número de pisos en el año 2015

Tabla 28 Número de pisos según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	NÚMERO DE PISOS (PBVOT AZOGUES)	NÚMERO DE PISOS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	3	2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En cuanto al número de pisos, la tabla N° 28 indica que la urbanización tiene un 100% de cumplimiento.

c. Tamaño mínimo de lote en el año 2015

Tabla 29. Tamaño mínimo de lote según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TAMAÑO MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	TAMAÑO LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO TAMAÑO LOTE (%)
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z2	160 m2	160 m2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 29 nos da la información sobre el tamaño mínimo de lote, en el que existe una urbanización que cumple al 100%.

d. Frente mínimo de lote en el año 2015

Tabla 30 Frente mínimo de lote según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	FRENTE MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	FRENTE LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO FRENTE LOTE (%)
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z2	8	8	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 30 muestra los datos del frente mínimo según el PBVOT, aquel, se cumple al 100%.

3.4.2.4 Características de la edificación según PBVOT

a. Tipo de implantación en el año 2015

Tabla 31 Tipo de implantación según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 31 muestra los datos sobre el tipo de implantación, la cual cumple con la norma de continua con retiro.

b. COS máximo en el año 2015.

Tabla 32 COS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	COS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	COS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	60%	60%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 32 indica el COS máximo que es del 60%, en donde podemos ver que si cumple con la normativa.

c. CUS máximo en el año 2015

Tabla 33 CUS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	CUS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	CUS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	120%	120%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 33 muestra el CUS máximo, el mismo que es del 120% y cumple con la normativa.

d. Retiro Frontal en el año 2015

Tabla 34 Retiro Frontal según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO FRONTAL (PBVOT AZOGUES)	RETIRO FRONTAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO FRONTAL (%)
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 34 muestra los datos sobre el retiro frontal que lo cumple al 100%.

e. Retiro Posterior en el año 2015

Tabla 35 Retiro Posterior según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO POSTERIOR (PBVOT AZOGUES)	RETIRO POSTERIOR (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO POSTERIOR (%)
5	URB. VINTIMILLA ORTEGA	Z - 2	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 35 sobre el retiro posterior, con un nivel de cumplimiento del 100%.

3.4.3 Año 2016

3.4.3.1 Gestión de suelo según COOTAD 2016

a. Área Comunal en el año 2016

Tabla 36 Área comunal según COOTAD 2016

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA COMUNAL (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	15 % -25%	10.01%	NO
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	15 % -25%	13,48,%	NO
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	15 % -25%	15,02%	SI
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	15 % -25%	15,00%	SI
10	URBANIZACIÓN OLIVOS II	Z2	15 % -25%	15,02%	SI

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo referente al año 2016, la tabla N° 36 nos indica que el 60% cumple con la normativa del área comunal mientras que el 40% no cumple.

b. Área de Vías en el año 2016

Tabla 37 Área de vías según COOTAD 2016

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% MÁX. ÁREA DE VÍAS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	10%	14.30%	NO
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	10%	11,67%	NO
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	10%	15,02%	NO
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	10%	24,73%	NO
10	URB. OLIVOS II	Z2	10%	27,40%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N°37 indica que el 100% de las urbanizaciones no cumple con la normativa.

c. Área de Cesión en el año 2016

Tabla 38 Área de cesión

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	% ÁREA DE CESIÓN DE SUELOS (ART. 32 REFORMADO COOTAD 2014)	% ÁREA COMUNAL (PLANO APROBADO)	% ÁREA DE VÍAS (PLANO APROBADO)	SUMATORIA ÁREA DE CESIÓN	CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	35%	10.01%	14.30%	24.31%	SI
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	35%	13,48,%	11,67%	25.15%	SI
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	35%	15,02%	15,02%	30,04%	NO
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	35%	15,00%	24,73%	39,73%	NO
10	URB. OLIVOS II	Z2	35%	15,02%	27,40%	42,42%	NO

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 38 muestra que el 40% de las urbanizaciones cumplen con la normativa del área de cesión, mientras que el 60% no lo hace.

3.4.3.2 Obras de Infraestructura según PBVOT

a. Agua potable en el año 2016

Tabla 39 Agua potable según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	AGUA POTABLE (PBVOT AZOGUES)	AGUA POTABLE (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z - 2	100%	100%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z - 2	100%	100%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z - 2	100%	100%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z - 2	100%	100%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que respecta a las obras de infraestructura según el PBVOT, existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación del servicio de agua potable.

b. Alcantarillado en el año 2016

Tabla 40 Alcantarillado según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ALCANTARILLADO (PBVOT AZOGUES)	ALCANTARILLADO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z - 2	100%	100%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z - 2	100%	100%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z - 2	100%	100%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z - 2	100%	100%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 40 muestra que existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación del servicio de alcantarillado.

c. Energía eléctrica en el año 2016

Tabla 41 Energía eléctrica según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	ENERGÍA ELÉCTRICA (PBVOT AZOGUES)	ENERGÍA ELÉCTRICA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z - 2	100%	100%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z - 2	100%	100%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z - 2	100%	100%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z - 2	100%	100%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que respecta al servicio de energía eléctrica, la tabla 41 muestra que existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación.

d. Teléfono en el año 2016

Tabla 42 Teléfono según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TELÉFONO (PBVOT AZOGUES)	TELÉFONO (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z - 2	100%	100%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z - 2	100%	100%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z - 2	100%	100%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z - 2	100%	100%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 42 muestra que existe un 100% de cumplimiento en los estudios para la dotación del servicio telefónico.

e. Vías en el año 2016

Tabla 43 Vías según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	VÍAS (PBVOT AZOGUES)	VÍAS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z - 2	100%	100%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z - 2	100%	100%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z - 2	100%	100%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z - 2	100%	100%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z - 2	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla 43 indica que las urbanizaciones cumplen al 100% en lo que respecta a los estudios para la dotación de vías.

3.4.3.3 Características de ocupación de suelos según PBVOT

a. Tipos de vivienda en el año 2016

Tabla 44 Tipos de vivienda según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE VIVIENDA (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE VIVIENDA (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	BIFAMILIAR	BIFAMILIAR	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 44 muestra que el tipo de vivienda según la normativa es bifamiliar con un nivel de cumplimiento del 100%.

b. Número de pisos en el año 2016

Tabla 45 Número de pisos según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	NÚMERO DE PISOS (PBVOT AZOGUES)	NÚMERO DE PISOS (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	3	2	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	3	2	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	3	2	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	3	2	100%
9	URB. OLIVOS II	Z2	3	2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 45 indica que las urbanizaciones cumplen al 100% en cuanto al número de pisos, que es de 2 pisos en el plano aprobado.

c. Tamaño Mínimo de Lote en el año 2016

Tabla 46. Tamaño mínimo de lote según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TAMAÑO MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	TAMAÑO LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO TAMAÑO LOTE (%)
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	160 m2	160 m2	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	160 m2	160 m2	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	160 m2	160 m2	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	160 m2	160 m2	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	160 m2	160 m2	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que se refiere al tamaño mínimo de lote, la tabla muestra que existe un 100% de cumplimiento.

d. Frente mínimo de lote en el año 2016

Tabla 47 Frente mínimo de lote según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	FRENTE MÍNIMO LOTE (PBVOT AZOGUES)	FRENTE LOTE (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO FRENTE LOTE (%)
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	8	8	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	8	8	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	8	8	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	8	8	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	8	8	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 47 indica el frente mínimo de lote, que tiene un cumplimiento del 100%, en las urbanizaciones.

3.4.3.4 Características de la edificación según PBVOT

a. Tipo de implantación en el año 2016

Tabla 48 Tipo de implantación según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PBVOT AZOGUES)	TIPO DE IMPLANTACIÓN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	CONTINUA CON RETIRO	CONTINUA CON RETIRO	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En lo que se refiere a las características de la edificación, la tabla N° 48 muestra los datos sobre del tipo de implantación, donde todas las urbanizaciones cumplen.

b. COS máximo en el año 2016

Tabla 49 COS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	COS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	COS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	60,00%	60,00%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	60,00%	60,00%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	60,00%	60,00%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	60,00%	60,00%	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	60,00%	60,00%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: La tabla N° 49 muestra el COS máximo, que es de 60%, en el que cumplen todas las urbanizaciones.

c. CUS máximo en el año 2016

Tabla 50 CUS máximo según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	CUS MÁXIMO (PBVOT AZOGUES)	CUS SEGÚN (PLANO APROBADO)	NIVEL DE CUMPLIMIENTO
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	120,00%	120,00%	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	120,00%	120,00%	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	120,00%	120,00%	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	120,00%	120,00%	100%
10	URBANIZACIÓN OLIVOS II	Z2	120,00%	120,00%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En la tabla N° 50 se puede ver el CUS máximo, que es del 120%, lo cumplen en su totalidad.

d. Retiro Frontal en el año 2016

Tabla 51. Retiro frontal según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO FRONTAL (PBVOT AZOGUES)	RETIRO FRONTAL (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO FRONTAL (%)
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	5 m	5 m	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	3 m	3 m	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	3 m	3 m	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	3 m	3 m	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En cuanto al retiro frontal, la tabla 51 muestra que las urbanizaciones cumplen al 100%.



e. Retiro Posterior en el año 2016

Tabla 52 Retiro posterior según PBVOT

No.	NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO	RETIRO POSTERIOR (PBVOT AZOGUES)	RETIRO POSTERIOR (PLANO APROBADO)	CUMPLIMIENTO RETIRO POSTERIOR (%)
6	URB. URGILÉS CHIRIBOGA	Z2	4 m	4 m	100%
7	URB. CALDERÓN APOLO	Z2	3 m	3 m	100%
8	URB. SACOTO SACOTO	Z2	3 m	3 m	100%
9	URB. ROMERO HEREDIA	Z2	3 m	3 m	100%
10	URB. OLIVOS II	Z2	3 m	3 m	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Interpretación: En cuanto al retiro posterior, la tabla 52 muestra que en el primer caso el retiro es de 4 m., mientras que, en los demás casos es de 3 m., y en todas las urbanizaciones cumplen al 100%.

3.5 ANÁLISIS DE RESULTADOS

Luego de la descripción realizada se procede a tabular las variables con respecto a cada uno de los años en los cuales se ha realizado la investigación.

Tabulación general de variables

Tabla 53. Nivel de cumplimiento por variables y según años (Valor relativo)

Año	Cesión de suelos	Obras de infraestructura	Características de ocupación de suelos	Características de la edificación
2014	50%	100%	100%	100%
2015	50%	100%	100%	100%
2016	60%	100%	100%	100%

Elaboración: Cristian Romero O

Según la tabla N° 53, en el año 2014 con respecto a la Cesión de suelos, solo existe el cumplimiento de los reglamentos en un 50%, mientras que en las demás variables tiene un cumplimiento del 100%. En el año 2015 la Cesión de suelos tiene un porcentaje similar del 50%, e igual valor en las demás variables con un 100%. En el año 2016 el porcentaje de la variable de Cesión de suelos es del 60%, y en sus restantes variables tiene un porcentaje del 100%.

Por lo analizado, se puntualiza que, existen problemas en el cumplimiento en la cesión de suelo, en lo que respecta al área verde, comunal y de vías, mientras que en las demás variables no existen problemas, de acuerdo al proceso investigativo desarrollado.

3.6 IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS

Luego de desarrollar el proceso investigativo, y analizar los resultados, se encontraron tres tipos de problemas dentro de la variable de cesión de suelo, éstos son:

- Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de suelo para áreas verdes y comunales.
- Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de suelo de vías.
- Deficiente nivel de cumplimiento a la cesión de suelo total.

3.6.1 Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de áreas verdes y comunales.

Como se conoce, el área comunal es el espacio reservado para áreas verdes y espacios comunitarios, los que son usados por la municipalidad para la realización de proyectos en beneficio de la colectividad, pero cuando existe el incumplimiento de no dejar el espacio necesario, surgen problemas, no solo para los dueños de los lotes, sino para la comunidad en general, por lo que, no podrán realizarse las obras en estos espacios de forma normal.

3.6.2 Deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de vías.

El área de vías es el espacio determinado para la circulación vehicular y peatonal dentro de los centros poblados, cuando existen urbanizaciones que incumplen con la normativa vigente del COOTAD, esto influye en las medidas de las vías internas y ocasionan problemas, como aceras y bordillos reducidos, y flujo de tránsito congestionado.

3.6.3 Deficiente nivel de cumplimiento del área de cesión total.

Al no cumplirse con la cesión de áreas verdes, comunales, y de vías, surgen problemas en cuanto al área de cesión total. Estos problemas pueden ser de carácter legal, tanto al interior de la municipalidad, como entre los vecinos que habitan en las urbanizaciones; problemas que involucran tanto al personal que dio paso a la aprobación de los planos, al que realizó las mediciones, y a los dueños de los terrenos de la urbanización.

3.7 ÁRBOL DE PROBLEMAS.

El Árbol de problemas es una técnica que nos permitirá diagnosticar el problema o necesidad central, así como las causas y efectos relacionados con el mismo. A partir de la localización e identificación de las carencias y necesidades se irá planificando la intervención, con la posterior formulación de objetivos y categorización de las acciones a desarrollar. (Alonso, 2017)

El árbol se realiza para cada problema y a través de la tabulación el análisis de las variables. Así se tiene: Ver Gráficos No. 1,2 y 3

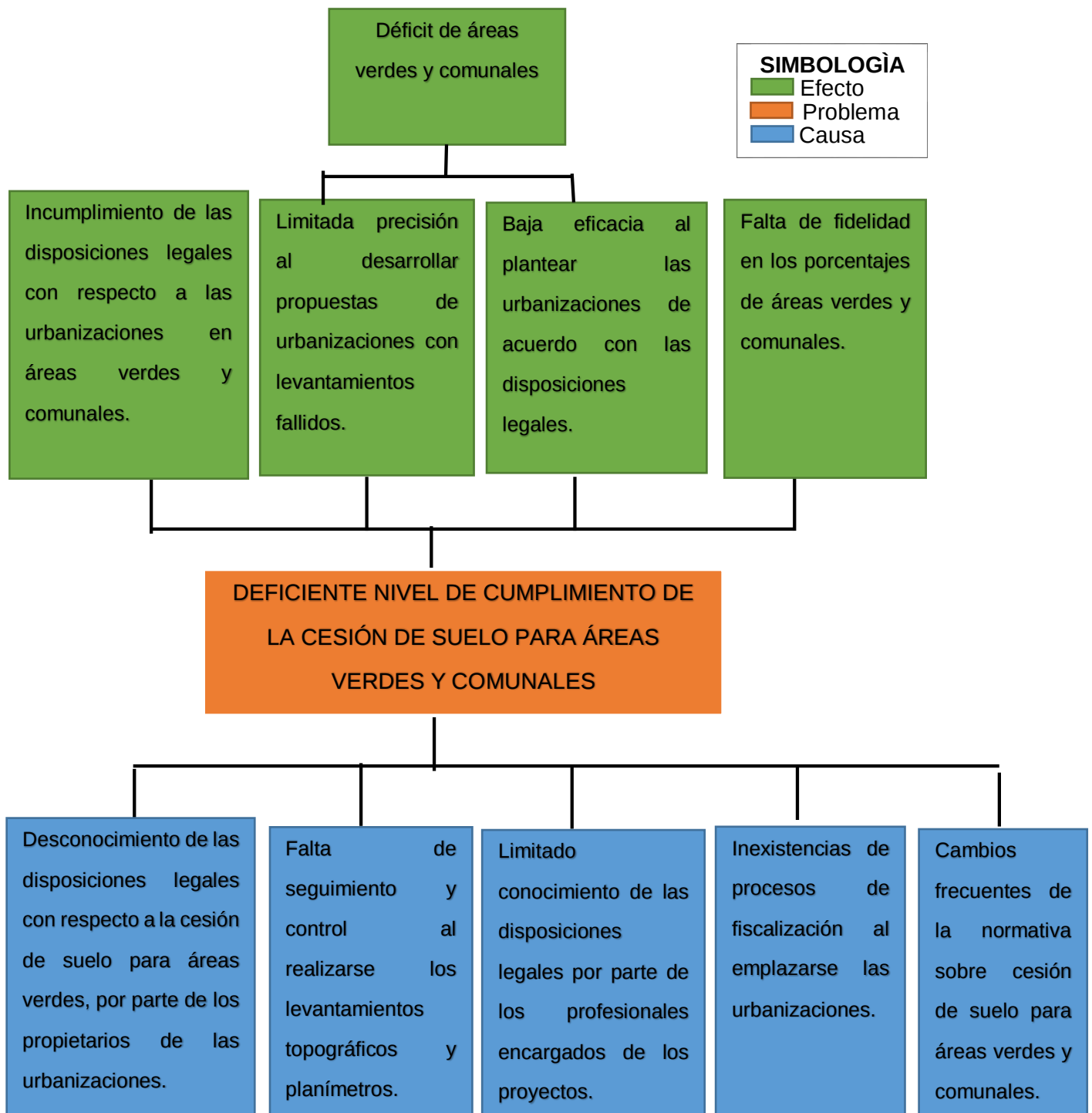


Gráfico 1: Problema 1
Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Cristian Romero O

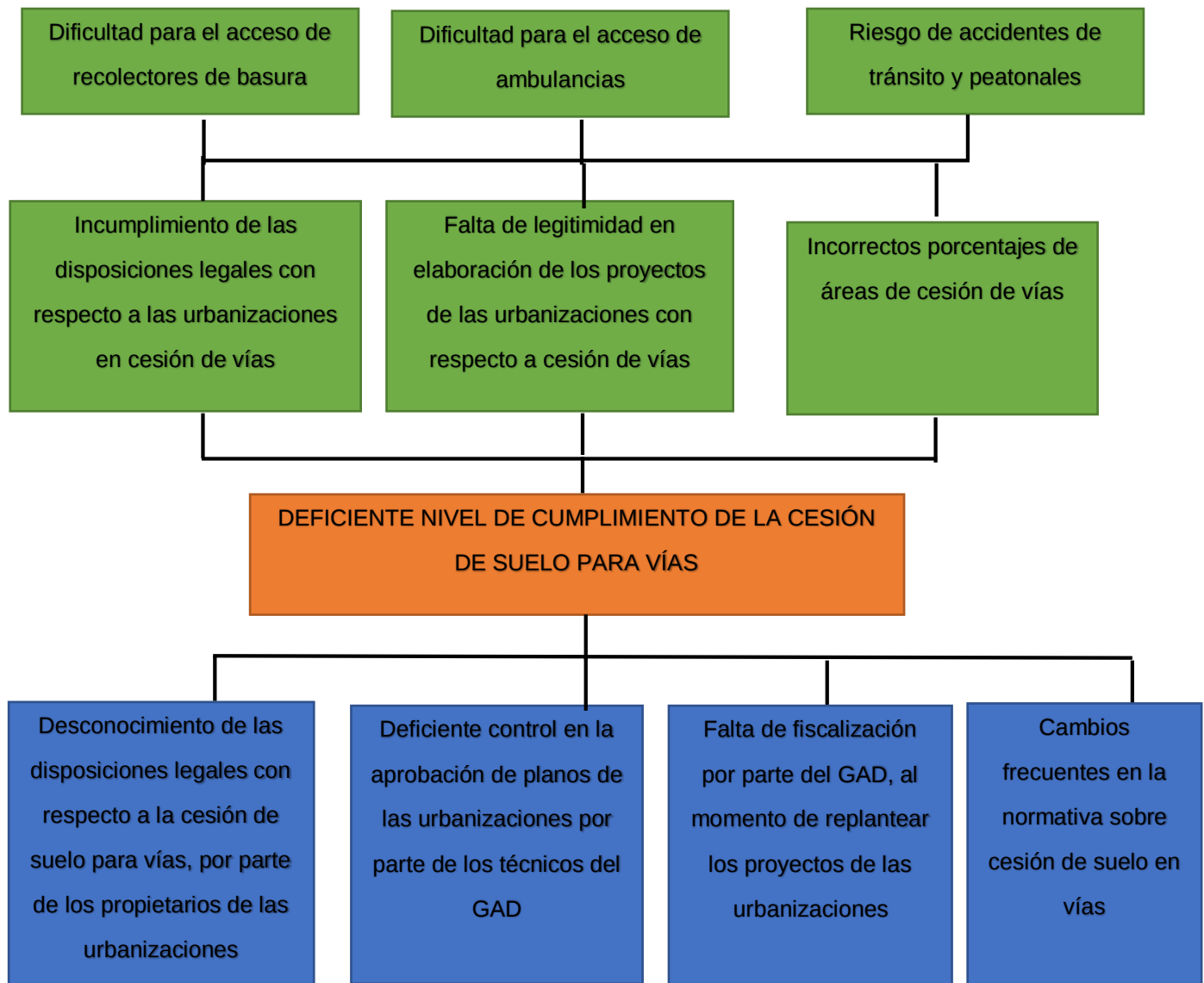
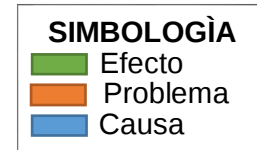


Gráfico 2: Problema 2
Fuente: Investigación de campo
Elaboración: Cristian Romero O

SIMBOLOGÍA

- Efecto
- Problema
- Causa

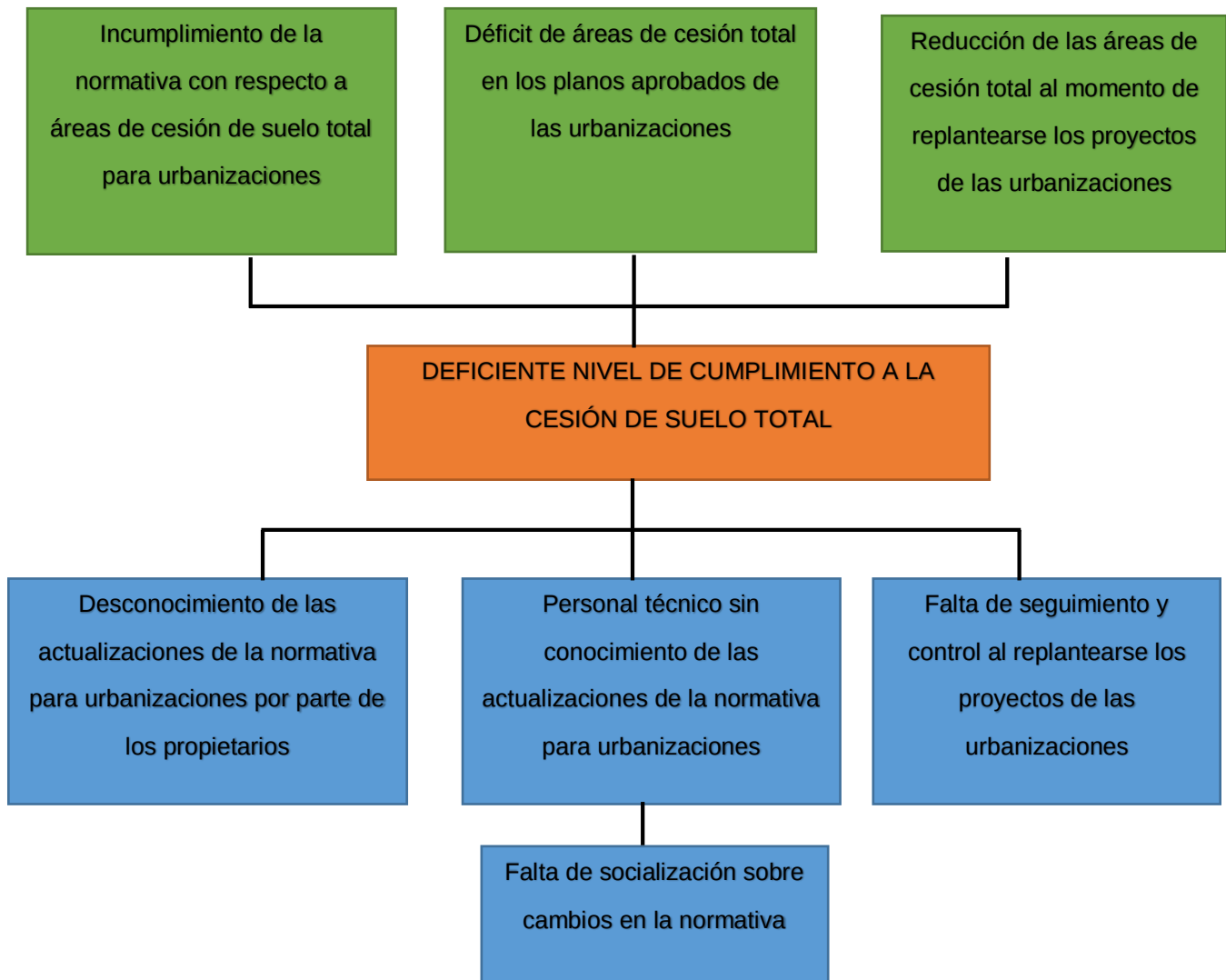


Gráfico 3: Problema 3

Fuente: Investigación de campo

Elaboración: Cristian Romero O

CAPÍTULO IV

PROPUESTA

4.1 FORMULACIÓN DE OBJETIVOS

Al tener identificados los problemas que influyen en el cumplimiento del marco legal relacionado con la división del suelo en las urbanizaciones; se puede determinar que existen deficiencias en el nivel de cumplimiento de áreas de cesión de suelos (áreas verdes, comunales y de vías).

Por lo que vamos a partir del árbol de problemas realizado en el diagnóstico, para encontrar los objetivos, y plantear los lineamientos estratégicos que permitan mejorar el cumplimiento del Marco legal relacionado con la división del suelo para fraccionamiento y urbanización, en el área urbana de Azogues, así tenemos:

4.1.1 Objetivos Generales

En este caso particular existen 3 objetivos generales, los cuales se determinaron en base a los problemas encontrados, así tenemos:

- i. Mejorar el nivel de cumplimiento de la cesión de suelo para áreas verdes y comunales.
- ii. Mejorar el nivel de cumplimiento de la cesión de suelo para vías.
- iii. Optimizar el nivel de cumplimiento a la cesión de suelo total.

4.1.2 Objetivos Específicos

Los tres objetivos generales se dividen en un segundo nivel, como puede verse a continuación:

- i. Mejorar el nivel de cumplimiento de la cesión de áreas verdes y comunales.
 - Mejorar el cumplimiento de la normativa con respecto a las urbanizaciones en áreas verdes y comunales para evitar problemas legales entre vecinos.
 - Mejorar la precisión al desarrollarse los levantamientos topográficos y planímetros por parte de los técnicos responsables.

- Aumentar la eficacia de los proyectos de las urbanizaciones por parte de los profesionales encargados con conocimiento de la normativa vigente.
- Controlar la fidelidad al emplazarse los proyectos de las urbanizaciones con respecto a la cesión de áreas verdes y comunales.
- ii. Mejorar el nivel de cumplimiento de la cesión de áreas de vías.
- Mejorar el cumplimiento de la normativa con respecto a las áreas de cesión de vías.
- Comprobar la legitimidad en la elaboración de los proyectos de las urbanizaciones con respecto a cesión de vías.
- Controlar los porcentajes de cesión de suelo con respecto a vías y aceras en los proyectos de las urbanizaciones.
- iii. Optimizar el nivel de cumplimiento del área de cesión total.
- Mejorar el cumplimiento de la normativa con respecto a las áreas de cesión total.
- Mejorar los porcentajes de áreas de cesión total en los planos aprobados de las urbanizaciones.
- Controlar los porcentajes de cesión de suelo total de los proyectos de las urbanizaciones al momento de replantearse.

4.2 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL

Habiéndose determinado que los problemas referidos al marco legal relacionado con la división del suelo en la ciudad de Azogues, tienen que ver con el deficiente nivel de cumplimiento de la cesión de áreas verdes, comunales, y de vías y un deficiente nivel de cumplimiento del área de cesión total, se requiere tomar en cuenta ciertos lineamientos a fin de optimizar el proceso de aprobación de los planos de las urbanizaciones dentro del cantón Azogues. Estos lineamientos son:

- Capacitar a los propietarios sobre las normativas, por medio de, charlas, trípticos, o información online dentro de la página del municipio a fin de que conozcan todo el proceso de la división y fraccionamiento del suelo.

- Capacitar a los técnicos para desarrollar de mejor manera los levantamientos topográficos y planimétricos, con el propósito de optimizar los proyectos de las urbanizaciones.
- Socializar las normativas legales a los profesionales que diseñan las urbanizaciones, a fin de mejorar el cumplimiento de dichas normativas.
- Planificar procesos de seguimiento y control por parte del GAD, el momento del replanteo de la cesión de suelo para áreas verdes y comunales con relación a los planos aprobados.
- Mejorar el control de áreas de cesión de vías, por parte de los técnicos del GAD, para que las personas puedan circular libremente y sin peligro de accidentes de tránsito, además de lograr que lleguen los servicios de recolección de basura, ambulancia sin ningún inconveniente.
- Implementar programas de capacitación continuos sobre las normativas de cesión de suelos, con el propósito de que todos los actores que estén involucrados en la división de suelos urbanizados tenga un conocimiento completo de las normativas del COOTAD y demás leyes que controlan el proceso de lotización y cesión de suelos.
- Realizar el seguimiento y control continuo a las urbanizaciones en construcción, esto permitirá que las autoridades ejerzan una inspección de las actividades que se realizan dentro de las urbanizaciones, con el fin de evitar que se vayan en contra de lo que está establecido en los planos aprobados por el municipio.
- Establecer las sanciones respectivas según disponen las normativas pertinentes, para aquellas personas que incumplan la ley, y aplicarlos sin discrecionalidad.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Luego de haber finalizado con el proceso investigativo se puede concluir que:

- Con respecto al análisis del marco conceptual y legal sobre la división del suelo en el Área Urbana de Azogues, este ha sido desarrollado ampliamente, mediante la revisión bibliográfica, de las leyes, códigos y ordenanzas vigentes durante los años 2014-2017, lo que ha servido como base fundamental para la elaboración del diagnóstico.
- Al desarrollar el diagnóstico sobre las 10 urbanizaciones aprobadas en el citado periodo, se procedió a analizar los planos, con la normativa vigente en cada etapa; además con la investigación de campo se identificaron ciertos problemas, no solo de índole legal, sino además, de reducción de áreas de cesión municipales.
- Durante el diagnóstico, se identificó como causa común la falta de conocimiento de las normativas sobre cesión de suelo por parte de los técnicos responsables de la aprobación como de los profesionales a cargo de los proyectos y los propietarios de las urbanizaciones
- Finalmente, con el análisis ya desarrollado, se plantearon objetivos y lineamientos para mejorar el nivel de cumplimiento de áreas de cesión municipal en el área urbana de Azogues, sin embargo, esto no da la garantía suficiente para lograr un mayor cumplimiento, mientras algunas de las fallas vengan de instancias internas del GAD.

5.2 Recomendaciones

- Este trabajo responde a una primera investigación para determinar el nivel de cumplimiento del Marco Legal sobre división de suelo en el Área Urbana de Azogues, es por esto que el estudio es una propuesta para contribuir a la solución de la problemática que enfrentan los bajos porcentajes de cesión de suelo, dando como resultado una visión general; sin embargo, queda a total libertad de continuar profundizando en esta investigación y encontrar nuevos caminos para la identificación de nuevas dificultades que lleven a un mayor análisis de dichos problemas .
- Poner atención a la aprobación de los proyectos de las urbanizaciones, en las instancias del GAD Municipal de Azogues para mejorar la calidad y legitimidad de los mismos.
- Tomar en consideración los lineamientos formulados anteriormente, a fin de tener posibles alternativas que contribuyan a la solución viable para que el proceso de aprobación de los planos se realice de manera óptima y por ende no existan problemas al momento de realizar las edificaciones.
- Implementar programas de capacitación continua por parte de la universidad a los profesionales involucrados y ciudadanía en general sobre en el marco legal relacionado con los procesos de división del suelo y la importancia de su riguroso cumplimiento.
- Enfatizar sobre la necesidad del conocimiento y actualización permanente del marco legal vigente y su estricto cumplimiento, en la formación de los nuevos profesionales inmersos en procesos de división del suelo.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Constitución de la República del Ecuador. “Dejemos del pasado atrás”, publicada en el Registro Oficial N° 449 del 20 de octubre de 2008.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 303, del 19 de Octubre de 2010.

Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 166, del 21 de Enero de 2014.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Registro Oficial N° 790, del 30 de Junio del 2016.

Reforma a la Ordenanza que Sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del Cantón Azogues, del 01 de Junio del 2016

BIBLIOGRAFÍA REFERENCIA

Acosta, V. (Febrero de 2013). Fraccionamiento de macro lotes. *Bienes Raíces Clave!* Obtenido de <https://www.clave.com.ec/2014/12/03/fraccionamiento-de-macro-lotes/>

Alcópar, L. E. (11 de Julio de 2016). *SBC Strategic Business Consulting, SC*. Obtenido de <http://www.sbcstrategicbusinessconsulting.com/v4/blog/129-que-es-una-evaluacion-de-cumplimiento-legal>

Alonso, S. M. (19 de abril de 2017). El Árbol de Problemas: Cómo Planificar en la Intervención. *Revista Digital Inesem*. Obtenido de <https://revistadigital.inesem.es/educacion-sociedad/arbol-problemas/>

Ávila Choco, P., & Samaniego, I. (2016). *Segunda reforma a la ordenanza sustitutiva que regula la formulación, aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamiento y reestructuración de predios en las áreas urbanas del cantón Gualaquiza y de fraccionamiento de predios rústicos*. Gualaquiza.

D.R.A. (29 de junio de 2014). Obtenido de <http://definicionyque.es/urbanizacion/>



- D.R.A. (14 de Agosto de 2014). *Significados.com*. Obtenido de <https://www.significados.com/divisibilidad/>
- D.R.A. (15 de Septiembre de 2015). *Enciclopedia Culturalia*. Obtenido de <https://edukavital.blogspot.com/2015/09/significado-de-urbanizacion-definicion.html>
- Definición.com. (12 de Agosto de 2016). *Definición a.com*. Obtenido de <https://definiciona.com/fraccionamiento/>
- Escob, W. H. (23 de Marzo de 2013). Marco Legal para la Política Nacional de Emprendimiento . *Mprende.co*. Obtenido de <http://mprende.co/emprendimiento/marco-legal-para-la-pol%C3%ADtica-nacional-de-emprendimiento>
- García, L. T. (22 de Mayo de 2013). ¿Por qué debemos realizar la evaluación de cumplimiento legal en prevención de riesgos laborales? *Prevencionar.com*. Obtenido de <http://prevencionar.com/2013/05/22/por-que-debemos-realizar-la-evaluacion-de-cumplimiento-legal-en-prevencion-de-riesgos-laborales/>
- Merino, M., & Pérez Porto, J. (2012). *Definicion.de*. Obtenido de <https://definicion.de/zona-urbana/>
- Montemayor Seguy, R., Juaristi Septien, C., & Ramos Orenday, R. (2016). *Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del estado de Coahuila de Zaragoza*. Coahuila: Periódico Oficial del Gobierno.
- Ochoa, C. H. (2013). *LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO*. UNAM. Mexico DF: Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Pazmiño Núñez, I. R., & Dávalos Moncayo, R. (2014). *Reforma a la ordenanza que regula las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos de predios urbanos y rurales en el cantón Chambo*. Chambo.
- Pérez Porto, J., & Gardey, A. (2012). *Definicon.de*. Obtenido de <https://definicion.de/evaluacion/>



Romero, C. (29 de mayo de 2014). *Prezi*. Obtenido de https://prezi.com/j_ggqymn6cxn/marco-legislativo/

Vela, C. (Actubre de 2014). El fraccionamiento de terrenos. *Bienes Raíces Clave!*
Obtenido de <https://www.clave.com.ec/2015/11/11/el-fraccionamiento-de-terrenos/>

ANEXOS

Anexo A

CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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

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

3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.

7. 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.

8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 376.- 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.

Anexo B

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 32 Sustitúyase el artículo 424, por el siguiente:

“Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

c) 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;

e) Elaborar y ejecutar el 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 parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas 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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración urbana. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Art. 472.- Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Anexo C

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Art. 1.- Objeto. - Esta Ley 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.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Art. 3.- Fines. - Son fines de la presente Ley:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, ¿a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
3. 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.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

Art. 4.- Glosario. - Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

3. **Barrio.** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

5. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

8. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

11. **Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Art. 5.- Principios rectores. - Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

3. **La autonomía.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se

emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

Art. 7.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
6. 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.

Art. 52.- Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

2. En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

Anexo D

Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan del Buen Vivir y Ordenamiento Territorial del cantón Azogues

Se estableció en la administración del Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, alcalde de la ciudad de Azogues y está en vigencia desde el día 01 de Junio del 2016.

Art. 471.- En toda urbanización y fraccionamiento de suelo con fines de urbanización ubicados en suelo urbano o rural urbanizado se entregará a la Municipalidad el porcentaje calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes, comunales y vías de conformidad al contenido del artículo 486 literal e) de la presente Ordenanza. Tales bienes de uso público no podrán ser cambiados de categoría. Dentro de este rango, no se considerarán los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, franjas de protección de redes de alta tensión, servidumbres de vía, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 486.-Requisitos Generales para Lotes sujetos de procesos de Urbanización, Condominios, Lotización, Donación, Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-

a.-Requisitos de localización.-

- 1.- El terreno debe contar con un acceso directo en condiciones aceptables.
- 2.- Deberá estar localizado en un sitio que pueda tener acceso a la provisión de los servicios de infraestructura básica.
- 3.- Deberá respetar las márgenes de protección establecidas para ríos y quebradas.

b.- Requisitos Físicos.-

- 1.-En los predios que consten en el sistema de información geográfica municipal con restricción total, no se emitirá licencia urbanística alguna, salvo el caso de las particiones judiciales y extrajudiciales de herederos, en los cuales se autorizara la partición, más no la construcción.

2.- Se considerara lo siguiente:

a) No deberá tener una pendiente mayor del 54%,

b) En caso de existir áreas de dicho terreno con una pendiente inferior al 54% se autorizará la parcelación de dicha área.

3.- Los lotes tendrán un trazado con frente hacia las vías públicas existentes, misma que cumplirá con las características establecidas en la normativa municipal.

c.- Requisitos Complementarios.-

1.- No deberá formar parte ni estar comprendido en zonas de preservación natural, franjas de protección, protección ecológica o preservación arqueológica, cultural o natural, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PBVOT.

2.- Deberá estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de material nocivos para la salud humana de conformidad con las disposiciones de las Leyes Sanitarias y de las autoridades competentes. La Municipalidad a través de la Unidad de Gestión Ambiental clasificará el carácter nocivo o peligroso de las industrias o depósitos existentes.

3.- Deberá estar debidamente separado en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, etc. El beneficiario presentará al departamento de Control Urbano el informe de las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones, en las que se determinará las condiciones de separación o protección.

4.- Deberá contar con la posibilidad de proveerse de los servicios de infraestructura básica públicos o comunales existentes o de ser el caso asegurar la provisión de estos mediante los trabajos necesarios.

d.- Requisitos para División de Lotes.-

1.- Los lotes de terreno de una Urbanización, Lotización, Donación, Partición Judicial o Extrajudicial tendrán un trazado hacia las vías públicas.

2.- En el caso de presentarse para división un terreno con edificaciones construidas, estas podrán ser admitidas como parte de los predios resultantes, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas de habitabilidad como son frente a vía, iluminación, ventilación, retiros y más parámetros que conforman la presente Ordenanza. Se exceptúan las edificaciones que forman parte del inventario patrimonial edificado de la ciudad y el cantón.

e.- Requisitos para Áreas de Cesión destinadas a Áreas Verdes, parques y

Equipamiento Comunal.- Los fraccionamientos de terrenos contemplarán áreas para Parques, y Equipamiento Comunal, distribuida de la siguiente manera:

1.- Los lotes de terreno inferior a 1.000,00 m² compensarán sus propietarios económicamente al GAD Municipal. Los lotes sujetos a división urbana en terrenos entre 1.001,00 m² hasta 2.200,00 m² tendrán la opción de dejar los porcentajes de cesión previstos en la Ley, o de compensar económicamente al GAD Municipal el valor establecido en la Ordenanza que Regula el plano del valor del suelo, aplicando los factores de aumento o reducción del área a entregar, establecidos en la Ordenanza que Regula la Administración del catastro y determinación y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del cantón Azogues. Los predios cuya área supere los 2.200,00 m² estarán obligados a entregar la cesión establecida en la Ley.

Con los recursos económicos provenientes de la compensación, la municipalidad creará una partida presupuestaria destinada exclusivamente a la adquisición de áreas verdes, comunales y/o obras para su mejoramiento.

2.- No existirá límite de lote mínimo para división a través de Proyectos de Partición Judicial o Extrajudicial de herederos; sin embargo en caso de que el producto de la partición sea de lotes menores a lo contemplado en la normativa de la zona de planeamiento, no podrán emplazar edificación alguna, debiendo unificarse el o los lotes entre dos o más herederos hasta obtener el lote mínimo requerido.

3.-Las vías propuestas por el GAD Municipal de Azogues podrán ser consideradas como área de cesión, mientras que las vías que proponga el proyectista o propietario del terreno se considerara área de cesión siempre y cuando exista conectividad con otra vía; en este caso, la apertura y la construcción de la vía como de las obras hidrosanitarias (agua potable y alcantarillado) deberán ser realizadas por el propietario.

4.- Todo fraccionamiento de terrenos aprobados por la municipalidad dejaran como área de cesión entre el 15 y el 25 % que establece el COOTAD y conforme se regula en esta Ordenanza, a criterio técnico:

5.-La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías, no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35 %) dela propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 reformado del COOTAD, la misma que será destinada para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter comunal.

6.- El área útil se especifica como espacios susceptibles a ser utilizados para implantación física de un bien comunitario, no pudiendo ser las áreas afectadas por: líneas de alta tensión, riberas y márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas susceptibles de inundación, inestabilidad, pendiente u otro condicionamiento que este dentro de los parámetros anotados.

7.- Ninguna área destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni compra-venta a particulares, salvo que se determine por parte de del GAD Municipal de Azogues su necesidad y beneficio.

8.-Tanto el área de calles como la de plazas y parques, y demás espacios públicos previstos en proyectos de urbanizaciones o similares, pasarán a dominio Municipal, por el solo hecho de la aprobación de los planos y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Igualmente todas las obras ejecutadas por los promotores de urbanizaciones, y los materiales que la forman o integran tales como ductos de agua potable y aguas lluvias, y en general todos los bienes que son de uso común de los vecinos o que prestan servicio de uso público están destinados al mismo, pasarán al dominio Municipal por el solo hecho de la entrega-recepción de la

urbanización concluida. En el caso de las redes de agua potable y aguas negras o servidas, estas pasarán a dominio de la EMAPAL EP.

9.- Los espacios destinados para los parques, plazas, campos de recreación, espacios libres o abiertos, verdes o arborizados, así como aquellos asignados a promover la protección efectiva de las áreas de interés ecológico turístico y de protección, deberán ser implementados en forma previa a la entrega recepción definitiva de la obras.

10.- Se exceptúan de esta entregan, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta por una sola vez; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

11.- El cumplimiento del porcentaje de cesión es únicamente para suelos urbanizables. Se excluyen del cumplimiento del porcentaje de cesión aquellos predios que son producto de fraccionamientos debidamente aprobados con anterioridad por parte del Gobierno Municipal y que en su oportunidad participaron del porcentaje exigido dando cumplimiento a las disposiciones establecidas por la respectiva Ley y Ordenanza vigente a la fecha de su sanción.