



ORDENANZA 2024-126

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía Descentralización COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que permitan la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la promoción del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, son los principios básicos del ordenamiento territorial.

Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

El COOTAD determina que, la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico; señala que la Planificación del Ordenamiento Territorial y la Planificación de Uso y Gestión de Suelo es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Sigchos y el Plan de Uso Gestión de Suelo definió como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y establecer instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y, finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Sigchos y Plan de Uso y Gestión de Suelo, precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las



unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto y que, además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de gobierno que intervengan en el territorio del Cantón.

Se consideró pertinente que todo ese cuerpo legal conforme una sola Ordenanza con el objeto de garantizar que su estructura permanezca homogénea e inalterada y que los eventuales cambios o modificaciones que puedan requerirse en el futuro se efectúen de manera integral, verificando que no se generen discordancias y evitando el riesgo de que una parte de las normas pueda quedar obsoleta respecto del conjunto

CONSIDERANDO

Que, el artículo 3, numerales 1, 5, 7 y 8, de la Constitución de la República del Ecuador establece que, entre los deberes primordiales del Estado, se encuentra el de: “1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. 5 “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”, 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país. 8. Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;

Que, el Artículo 11 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”;

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”; **Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el artículo 238 de la Carta Magna establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto



al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “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” y en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 281 en sus numerales 3, 10,11 establece: “Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria. Fortalecer el desarrollo de organizaciones y redes de productores y de consumidores, así como las de comercialización y distribución de alimentos que promueva la equidad entre espacios rurales y urbanos. Generar sistemas justos y solidarios de distribución y comercialización de alimentos. Impedir prácticas monopólicas y cualquier tipo de especulación con productos alimenticios”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 283, señala que: “El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.”;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”;

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

Que, el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.”;

Que, el artículo 404 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El patrimonio natural del Ecuador único e invaluable comprende, entre otras, las formaciones físicas, biológicas y geológicas cuyo valor desde el punto de vista ambiental, científico, cultural o paisajístico exige su protección, conservación, recuperación y promoción. Su gestión se sujetará a los principios y garantías consagrados en la Constitución y se llevará a cabo de acuerdo al ordenamiento territorial y una zonificación ecológica, de acuerdo con la ley”;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)”;

Que, el artículo 4, literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su



artículo 56 establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;”, y “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de Ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 423, manifiesta que: “Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 430, manifiesta que: “Usos de ríos, playas y quebradas. - Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;



Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...);”

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...);”

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...);”

Que, en el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna a: “Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio7 suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”;

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “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”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: “Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo. - “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes; 1.- El derecho a un hábitat seguro y saludable.; 2.- El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3.- El derecho a la ciudad; 4.- El derecho a la participación ciudadana; 5.- El derecho a la propiedad en todas sus formas.

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

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



Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”;

Que, el 44, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Gestión del suelo. - La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el 46 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios”;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, el artículo 10 en sus literales del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma Ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y



técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante Ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”;

Que, el artículo 10 en sus literales a, b, c y d, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que: “a) Dictar medidas económicas y establecer productos y servicios para los pequeños y medianos productores que apoyen la asociatividad de las y los propietarios de pequeñas parcelas, constituyan asociaciones, agrupaciones o empresas comunitarias rurales, b) Impulsar el desarrollo de programas y proyectos de emprendimiento productivo por parte de pequeños y medianos productores asociados, para vincularlos en programas de provisión de recursos monetarios para capital de riesgo, servicios financieros de apoyo, tecnificación, seguro agrícola y garantía crediticia, c) Desarrollar programas sectoriales de producción, comercialización agraria y agro industria, con especial atención a las jurisdicciones territoriales con menor índice de desarrollo humano; y, d) Fomentar procesos de integración o reagrupación de las pequeñas parcelas, producción y comercialización asociativas; y programas de información sobre el mercado, servicios financieros, tecnificación, entre otros”;



Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Las transferencias de derechos fundados en "posesiones, derechos y acciones de sitio", "derechos y acciones de montaña" y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante, esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: “Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacionales podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”;

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55 literales a), b) y c), 56, 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, expide la siguiente la:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN Y APLICACIÓN DE
LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PDyOT 2024-2044 Y PUGS
2021-2033 DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS”**

CAPITULO I

DISPOSICIONE GENERALES

ART.1.- Objetivo. - la actualización del PDOT y PUGS tiene los siguientes objetivos: Mejorar la calidad de vida de los habitantes, fortalecer el desarrollo económico social y sostenible, proteger y conservar el medio ambiente, optimizar el uso del suelo y los recursos naturales del cantón Sigchos.

ART. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente ordenanza tendrá su aplicación dentro de los límites del cantón SIGCHOS, será de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo su territorio, tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo como competencia exclusiva, sobre toda intervención en el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón.

Art. 3.- Definiciones. - Para efectos de aplicación de la presente ordenanza y de la actualización de los instrumentos de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos defínase como tal a los siguientes:

PDyOT. - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, es el instrumento que integra las dinámicas económicas, sociales, ambientales, culturales y políticas que se presentan en el territorio para llegar al modelo territorial deseado.

PUGS. - Plan de Uso y Gestión del Suelo, es el instrumento regulatorio y normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT, que permite regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.



CAPITULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ART. 4.-PDOT. - Plan de Ordenamiento Territorial, es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD (COPFP, 2019, art. 41). Orienta y determina acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio de cada una de las jurisdicciones: provincial, cantonal, parroquial rural, incluyendo las áreas urbanas y rurales de las mismas. Parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; además, se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo.

ART. 5.- El propósito del PDOT es articular la visión territorial en el mediano y largo plazo, con las estrategias de desarrollo económico, productivo, social, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático; los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, vialidad rural, accesibilidad, riego, energía y telecomunicaciones, rol y consolidación de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como rural.

ART. 6.- Los lineamientos a seguir para el PDOT se han considerado la adecuación a la planificación especial, que contribuya a la unidad del estado, la disposición planificación y regulación, el seguimiento y evaluación. En la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sigchos tiene una proyección de 20 años.

CAPITULO III

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

ART. 7.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón SIGCHOS 2021-2033 actualizado, que se conocerá por sus siglas “PUGS-SIGCHOS 2033”, es el instrumento de planificación con el que se manejará el uso y la gestión del suelo en el cantón SIGCHOS.

El PUGS SIGCHOS 2033 regula el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción del cantón SIGCHOS. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual, velar por la función social de la propiedad, procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios, y racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

ART. 8.- El PUGS-SIGCHOS 2033 sistematiza el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional; regula la ocupación del suelo (forma, derecho, superficie, frecuencia de uso), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad edificada e índice de edificabilidad. Define el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con específica atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, bienes y servicios.

ART.9.- VIGENCIA. - La vigencia de la presente ordenanza corresponde al año de proyección del PUGS del Cantón SIGCHOS 2021-2033, por lo que constituirá una



política pública del GAD Municipal la continuidad de su aplicación normativa; entrará en vigencia y aplicación a partir de la aprobación sin perjuicio de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

ART.10.- SUPREMACÍA NORMATIVA. - Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2044, y no podrán contener disposiciones que contravengan con Leyes, Códigos y normativa de carácter nacional.

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

ART. 11- INTERPRETACIÓN. - La interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan en caso necesario, solamente le compete al Concejo Municipal y le corresponde hacer en forma obligatoria, así como acordar su modificación, lo hará mediante ordenanza interpretativa, sobre la base de la documentación del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación y de Asesoría Jurídica; esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en el Registro Oficial

ART. 12.- FACULTADES. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sigchos, a través de sus Direcciones Departamentales serán las encargadas de hacer cumplir con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

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

CAPÍTULO IV

DEL SUELO, SU CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS

ART. 13.- DEFINICIÓN DE SUELO. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral



sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones: social, económica, cultural y ambiental.

ART. 14.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

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

Los suelos urbanos comprenden: el área urbana de la cabecera cantonal de SIGCHOS y de las 4 cabeceras parroquiales rurales: Chugchilán, Isinliví, Las Pampas, Palo Quemado y el centro de la comuna jurídica Guantualó.

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

ART. 15.- SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. – El suelo urbano se sub clasifica en:

1. **Suelo urbano consolidado.** - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. **Suelo urbano no consolidado.** -Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de tratamiento para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. **Suelo urbano de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos debe ser protegido y en el cual se restringe la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

ART. 16.- DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO. – El suelo urbano es objeto de los siguientes tratamientos:

1. **Tratamiento de conservación.** - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Consolidación.** - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y re densificación.
3. **Desarrollo.** - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
4. **Mejoramiento Integral.** - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de



integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

5. **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
6. **Sostenimiento.** - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

ART. 17.- SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. – El suelo rural se sub clasifica en:

1. **Suelo rural de producción.** - Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente, de acuerdo a lo previsto.
4. **Suelo rural de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

ART. 18.- DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL. - El suelo rural es objeto de los siguientes tratamientos:

1. **Tratamiento de conservación.** - Para aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. **Tratamiento de desarrollo.** – Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación progresivamente en la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
3. **Tratamiento de mitigación.** - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
4. **Tratamiento de promoción productiva.** - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía



alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

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

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

CAPÍTULO V

DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

ART. 19.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona en que se encuentre ubicada.
- b. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.
- d. Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

ART. 20.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO. - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- b. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c. Solicitar y obtener el permiso de construcción.
- c. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- d. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el presente plan.
- f. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h. Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- g. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- h. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- i. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.



- j. Urbanizar-lotizar, fraccionar conforme a las etapas previstas en el PUGS y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Sin embargo, los propietarios de estos suelos podrán solicitar al GAD Municipal de SIGCHOS, autorización siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida a su costo y responsabilidad, en concordancia a lo establecido en el Art. 50 y 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

ART. 21.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO RURAL. - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

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

ART. 22.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO RURAL. - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

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

En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, éstas pueden: definir, limitar y regular los usos de suelo de mutuo acuerdo entre el Gobierno Provincial, Gobierno Municipal, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, GADs Parroquiales y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el PDOT SIGCHOS-2040, y la Dirección de Planificación del GAD Municipal.



CAPÍTULO VI

DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROFESIONAL

ART. 23.- DE LAS ATRIBUCIONES DEL GAD MUNICIPAL DE SIGCHOS. - El GAD Municipal de SIGCHOS, tiene las siguientes facultades:

- a. Ajustar su accionar a las previsiones del PUGS SIGCHOS 2036 actualizado.
- b. Obtener de los sectores públicos, privados y sociales, la información necesaria para la aplicación del PUGS SIGCHOS 2036 actualizado.
- c. Implementar los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere esta Ordenanza.
- d. Aplicar las normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas.
- e. Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del ordenamiento territorial y urbanístico.
- f. Ejercitar las facultades previstas en esta Ordenanza para el mantenimiento del control territorial y urbanístico.

ART. 24.- INTERVENCIÓN DE PROFESIONALES.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del GAD Municipal de SIGCHOS requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada en ingeniería civil o arquitectura y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas al GAD Municipal.

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

ART. 25.- DEL CONTROL TERRITORIAL. - Tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones de uso y ocupación del suelo estén de acuerdo con la reglamentación y normativa propuesta en esta Ordenanza, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

Se ejerce el control territorial y urbanístico mediante la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas, Comisaría Municipal, se deberá determinar la coordinación de control con la participación de los GADs Parroquiales, para controlar los proyectos de fraccionamiento y de edificación; pudiendo delegar el control preliminar de las acciones, para que éstos actúen en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes como instancia previa informativa.

La Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Planificación están facultadas para emitir informes e iniciar procesos legales en caso de existir infracciones, actuando en función de lo que expresa esta ordenanza y más normas jurídicas vigente.

Las funciones de la Entidad Municipal de control están dirigidas a: realizar el control del territorio, velar que tanto las edificaciones como los fraccionamientos (lotizaciones, fraccionamientos, divisiones), cumplan con las disposiciones del PUGS-SIGCHOS 2033 y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

ART. 26.- PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD Y NO PAGO DE INDEMNIZACIÓN POR ORDENACIÓN URBANA. Con el PUGS SIGCHOS 2036 actualizado se reconoce lo siguiente:



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

ART. 27.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

CAPITULO VII

DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL

ART. 28.- PLANIFICACIÓN.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por planificación el proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio- económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

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

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

ART. 29.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. - Los planes municipales para el ordenamiento territorial y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

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

ART. 30.- DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. - Constituyen instrumentos de la planificación: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón 2024-2040, PUGS-SIGCHOS 2036, Planes Parciales, Planes Especiales, Normas de Arquitectura y Urbanismo, Normas NEC, el Plan Provincial y los Planes Parroquiales vigentes.



ART. 31.- DE LOS PLANES PARCIALES. - Los planes parciales son instrumentos de planeamiento complementarios al PUGS 2021-2033 cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado. Su delimitación está establecida en el componente urbanístico del PUGS 2024-2036 actualizado y se deben tener las siguientes consideraciones:

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

ART. 32.- DE LOS PLANES ESPECIALES. - Son instrumentos complementarios de planificación que se desarrollarán en áreas delimitadas en el componente urbanístico del PUGS 2024-2036 actualizado y están orientados a definir en detalle un aspecto o componente particular del territorio. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el PUGS-SIGCHOS 2036:

- a. Soluciona problemas de congestión.
- b. Crea dotaciones urbanísticas y de equipamientos comunitarios.
- c. Mejora el medio ambiente.
- d. Soluciona problemas de circulación y estética.
- e. Interviene en estructuras urbanas y arquitectónicas existentes.
- f. Interviene para su protección o transformación en áreas verdes y bosques.
- g. Impide la construcción y localización de usos perjudiciales en las zonas y sectores definidos en el PUGS-SIGCHOS 2033.
- h. Realiza obras de infraestructura para mejorar las condiciones de higiene y seguridad.
- i. Define el manejo de las fuentes de agua para la producción, la recreación y el consumo.
- j. Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico.

ART. 33.- DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.- El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento normativo de planificación territorial, que forman parte del PDOT SIGCHOS 2021-2040 y permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD Municipal de SIGCHOS puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

ART. 34.- VIGENCIA Y REVISIÓN. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo con sus componentes deberán ser aprobados cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

El componente estructurante del PUGS-SIGCHOS 2033 estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación, mientras que el componente urbanístico



podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal, considerando los planes complementarios y el plan de trabajo de la autoridad entrante.

En los periodos de actualización del PUGS-SIGCHOS 2033 se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT SIGCHOS 2024-2044, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los planes territoriales que tendrán incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al PDOT-SIGCHOS 2024-2044 y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente Ordenanza, en las siguientes circunstancias:

Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GAD Municipal de SIGCHOS y deba adecuarse el PDOT SIGCHOS 2024-2040 a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.

Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

ART. 35.- FINALIDAD DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del cantón SIGCHOS; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT SIGCHOS 2024-2044 y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

CAPÍTULO VIII

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

ART. 36.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. – El PUGS SIGCHOS 2033 contiene la siguiente estructura:

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

Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto a los tratamientos, uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante y en base al modelo territorial deseado MTD del PDOT SIGCHOS 2024-2044; además de establecer los estándares de equipamiento, las reservas de suelo para el nuevo equipamiento, la estructura vial principal, la determinación de los planes complementarios y las unidades de actuación urbanística.

Componente Normativo: Corresponde a la presente Ordenanza.

ART. 37.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS. - Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS-SIGCHOS 2033, y se clasifican en:



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

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al PDOT SIGCHOS 2024-2044 y no modificarán el componente estructurante del PUGS SIGCHOS 2033, además que se sujetarán a establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

ART. 38.- PLANES MAESTROS SECTORIALES. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del PDOT SIGCHOS 2024-2044, además del PUGS SIGCHOS 2033

ART. 39.- CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES MAESTROS SECTORIALES. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
2. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el PDOT SIGCHOS 2024-2044 y PUGS - SIGCHOS 2033.
3. Determinación de las especificaciones técnicas puntuales del plan.
4. Conclusiones y anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

ART. 40.- LOS PLANES PARCIALES. - Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el PUGS SIGCHOS 2033.

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

ART. 41.- CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES PARCIALES. - Se determina el contenido según lo establecido en la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los



Planes De Uso Y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para la aprobación del PUGS y corresponde a los siguientes contenidos mínimos:

- a. Diagnosticar las condiciones actuales, la delimitación, características y estructura;
- b. Determinar programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte.
- c. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.
- d. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- e. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- f. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- g. Delimitar las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS SIGCHOS 2033;
- h. Articular y concordar con lo previsto en el PDOT SIGCHOS 2021-2040 y en su correspondiente PUGS SIGCHOS 2033;

En caso de corresponder a un plan parcial que incorpora suelo rural a suelo urbano de expansión, se realizará conforme los lineamientos del PUGS SIGCHOS 2033, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;

ART. 42.- DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES. - Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

1.- Diagnóstico de las condiciones actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

- a) La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- b) Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Estructura Predial Identificación y delimitación de suelos públicos, suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- e) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- f) Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

2.- Modelos de ocupación del suelo para el área (polígono) de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística. - En concordancia con el PDOT SIGCHOS 2024-2044 y el PUGS SIGCHOS 2033 se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de



planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- i) Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- ii) Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario, redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
- iii) Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo

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

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

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

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

ART. 43.- PLANES PARCIALES PARA LA GESTIÓN DE SUELO DE INTERÉS SOCIAL. - Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el PDOT SIGCHOS 2024-2044 y el PUGS SIGCHOS 2033, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS SIGCHOS 2033. La aprobación mediante Ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el Art. 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la



Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

ART. 44. - OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

– El GAD Municipal de SIGCHOS podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS SIGCHOS 2033.

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

ART. 45.- APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante Ordenanza municipal.

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

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

ART. 46.- VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GAD Municipal de SIGCHOS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

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

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

ART. 47.- REGISTRO DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

- El GAD Municipal de SIGCHOS almacenará el repositorio de los planes urbanísticos complementarios promulgados vía Ordenanza bajo su responsabilidad.

CAPITULO VII

DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

ART. 48. - DE LA CONFORMACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE



PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. – Estará integrado por: el Director de Planificación Territorial, Responsable de la Unidad de Planificación, Responsable Técnico de Avalúos y Catastros, Responsable Técnico de Gestión Ambiental y Riesgos, Director de Obras Públicas. La Dirección de Planificación será quien presida el Comité Técnico y la Secretaría ejercerá la Dirección de Obras Públicas. Dependiendo de la temática se pueden convocar a otras dependencias municipales quienes participarán de la sesión con carácter informativo y de asesoramiento.

ART. 49. - DE LAS FUNCIONES, ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. - Será dirimir problemas suscitados en la implementación de los contenidos de esta Ordenanza, en los siguientes escenarios:

1. Cuando existan casos de excepción no contemplados en la presente Ordenanza que repercutan sobre el uso y ocupación del suelo.
2. Cuando existan casos motivo de conflicto de aplicación de la presente Ordenanza.
3. En los casos expuestos en los articulados referentes a la compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo y a la definición del marco legal de la Concesión Onerosa de Derechos.
4. Casos solicitados por las dependencias municipales que tengan vinculación con el uso y gestión de suelo.
5. Las resoluciones dictaminadas por el Comité Técnico de Planificación Territorial serán vinculantes y deberán ser puestas en conocimiento del Concejo Municipal.

ART. 50. - DEL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. – El funcionamiento será regulado por un acto administrativo de carácter normativo expedido por la máxima autoridad ejecutiva, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo.

ART. 51. - COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO. – La Dirección de Planificación podrá solicitar a la Unidad de Planificación la factibilidad de emisión de certificación de compatibilidad de uso de suelo, en aquellos casos que los usos solicitados no estén considerados en el listado de usos. La Dirección de Planificación hará el análisis particular del caso para definir la aprobación o negativa del certificado de compatibilidad.

Para el análisis particular se deberá considerar como mínimo:

1. Una descripción detallada de la actividad.
2. Una inspección de sitio para comprobar los posibles impactos de dicho uso.
3. Las posibles semejanzas con otros usos de suelo.

La Dirección de Planificación procederá en función de lo definido por el Comité de Planificación.

CAPITULO IX

DE LA DELIMITACIÓN Y ZONIFICACION TERRITORIAL

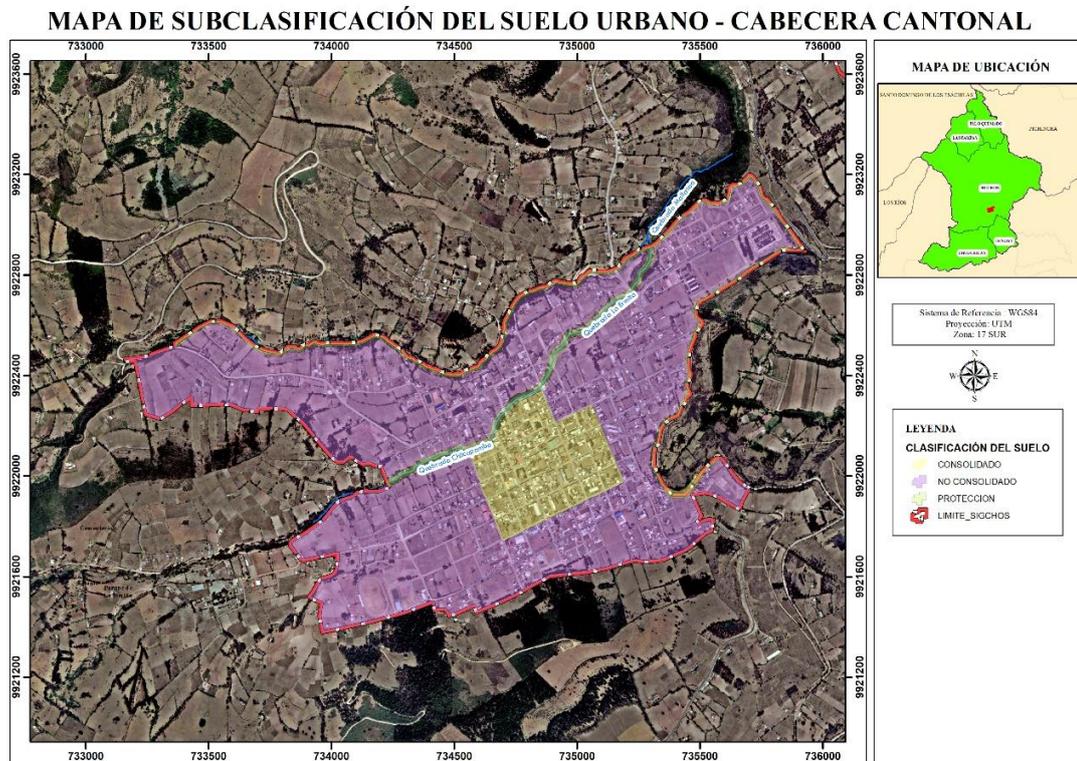
ART.- 52.- LIMITES URBANOS PARROQUIALES. - Los límites constituyen bordes referenciales para generar la aplicabilidad de la normativa correspondiente, se regirán a los planos respectivos determinados en el PDOT vigente y por el PUGS SIGCHOS 2033 y a los respectivos cuadros de geo-referenciación con sistema de

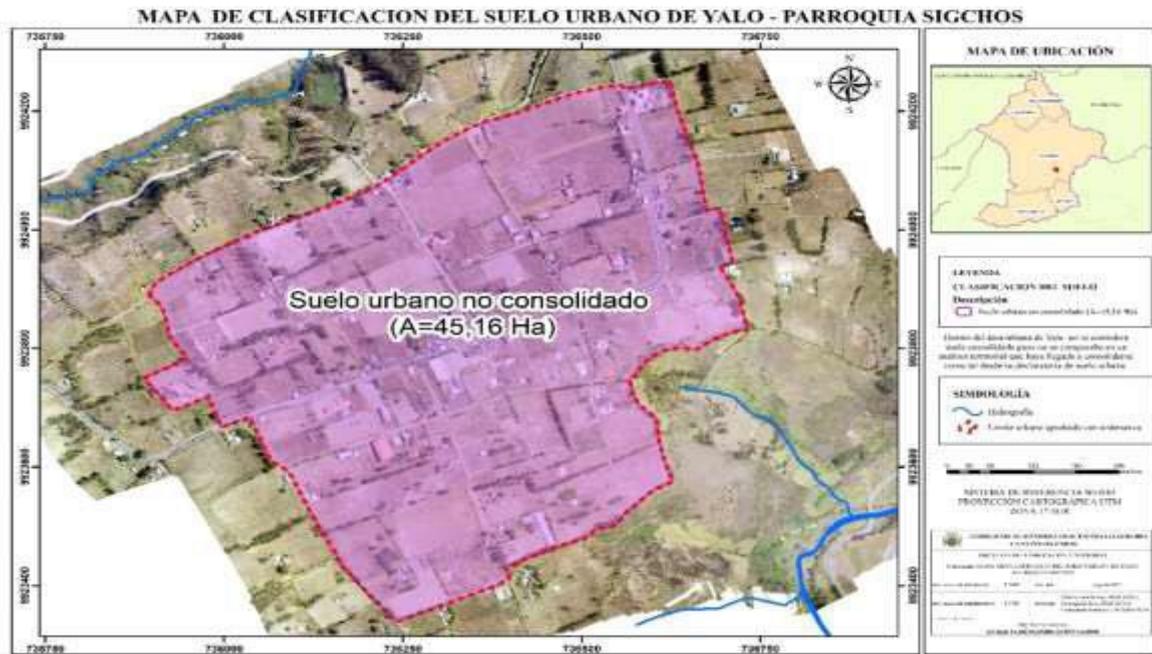


coordenadas WGS 84.



Gráfico 1 Límite Urbano parroquia Sigchos





La Dirección de Planificación podrá elaborar en detalle la georreferenciación del límite urbano de la parroquia Sigchos y de las zonas urbanas de las parroquias rurales en forma progresiva en caso de así requerirlo con fines técnicos de planificación.

Gráfico 2 Limite Urbano Cabecera parroquial Chughilán

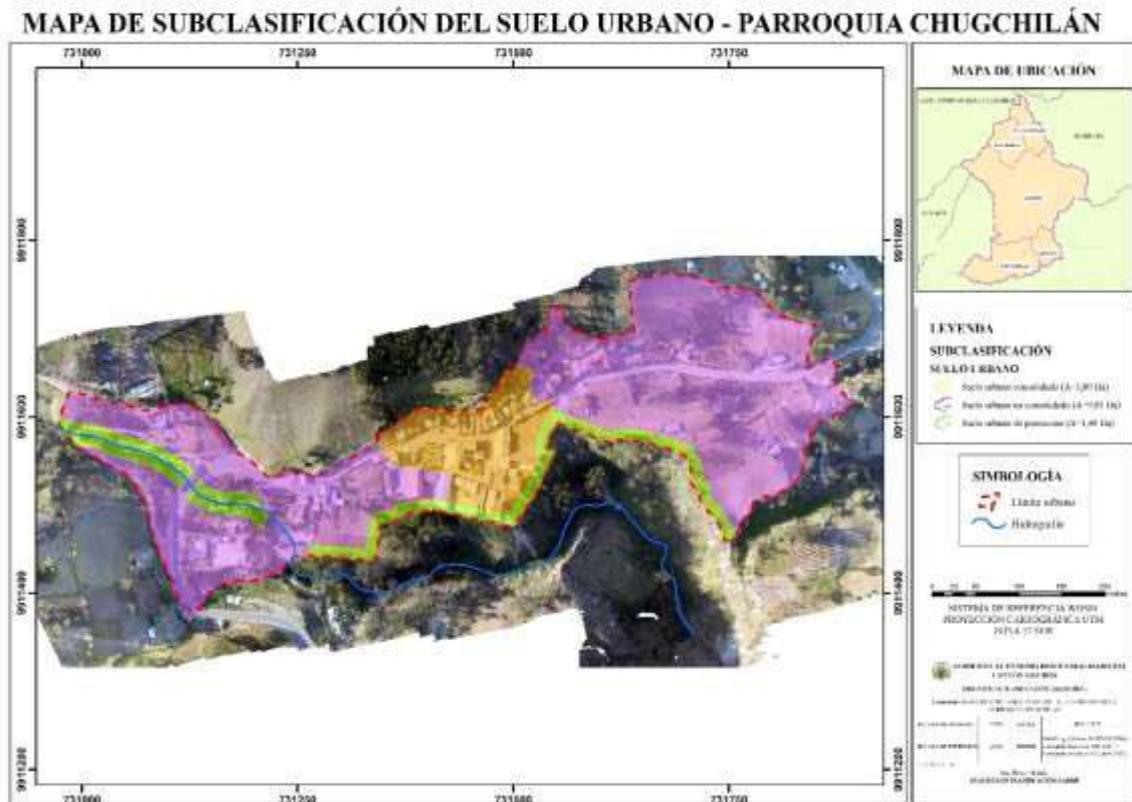




Gráfico 3 Limite Urbano Cabecera parroquial Isinliví.

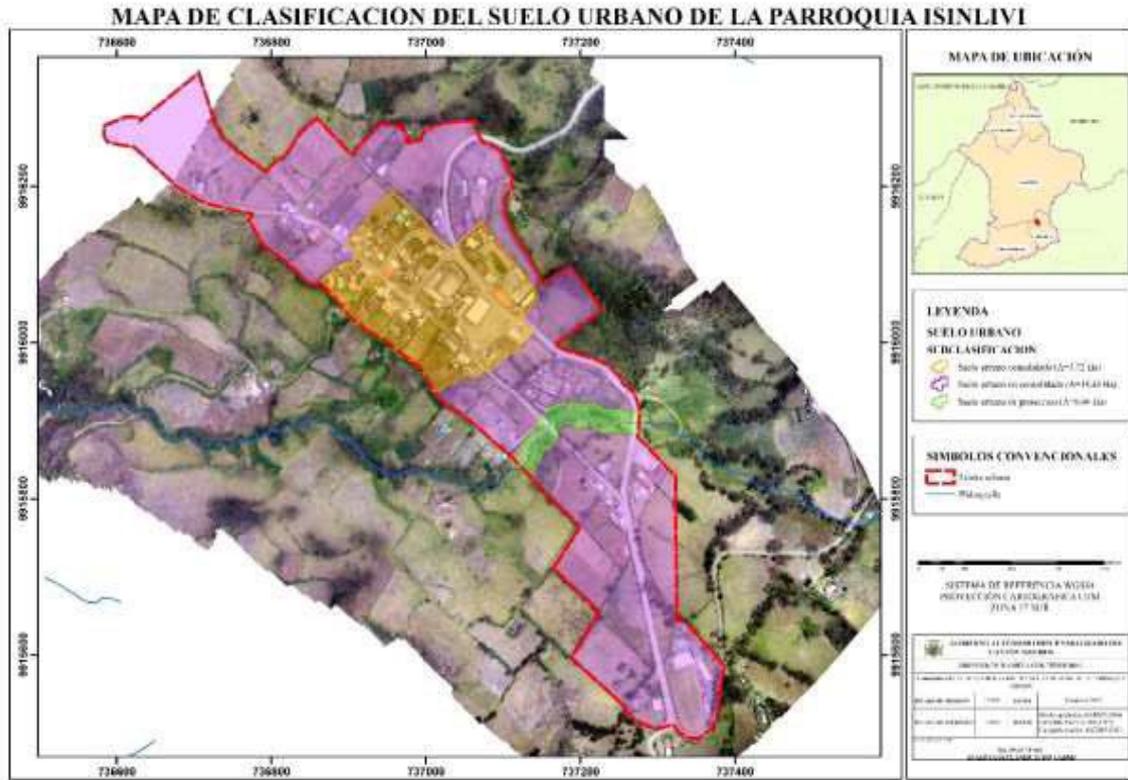


Gráfico 4 Limite Urbano Cabecera parroquial Palo Quemado

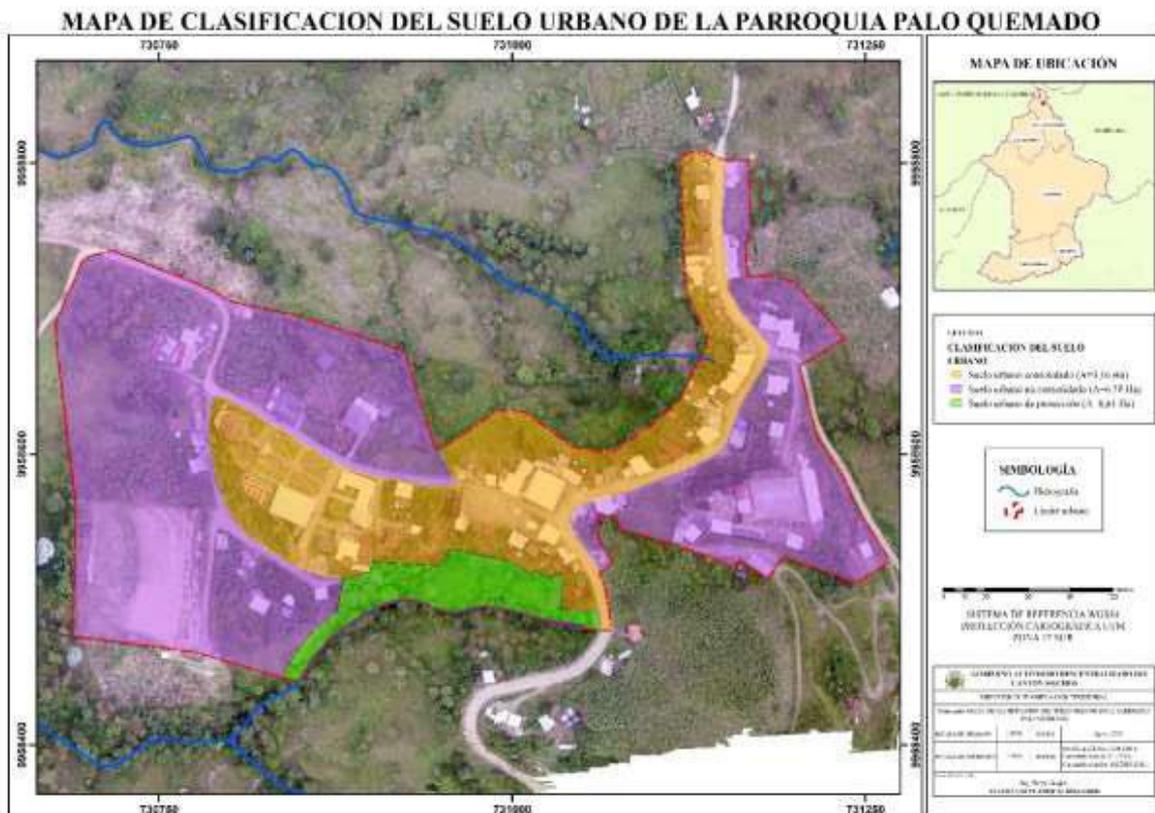




Gráfico 27 Limite Urbano Cabecera parroquial Las Pampas

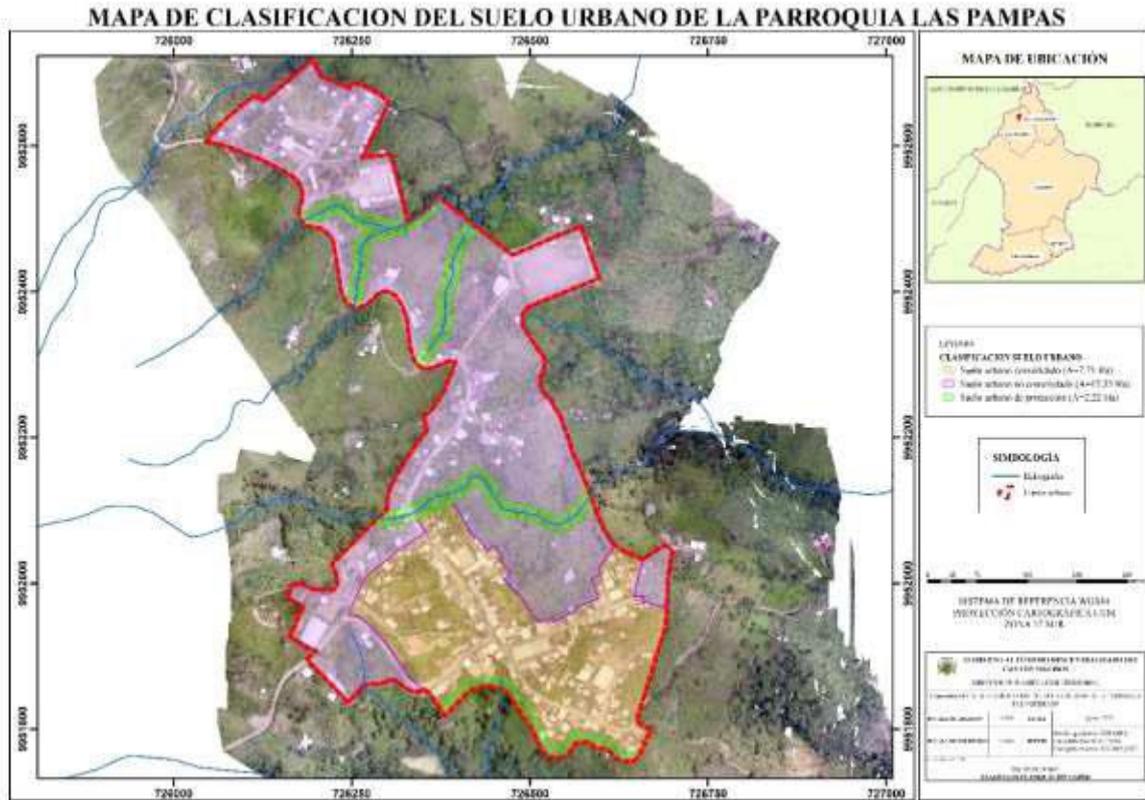
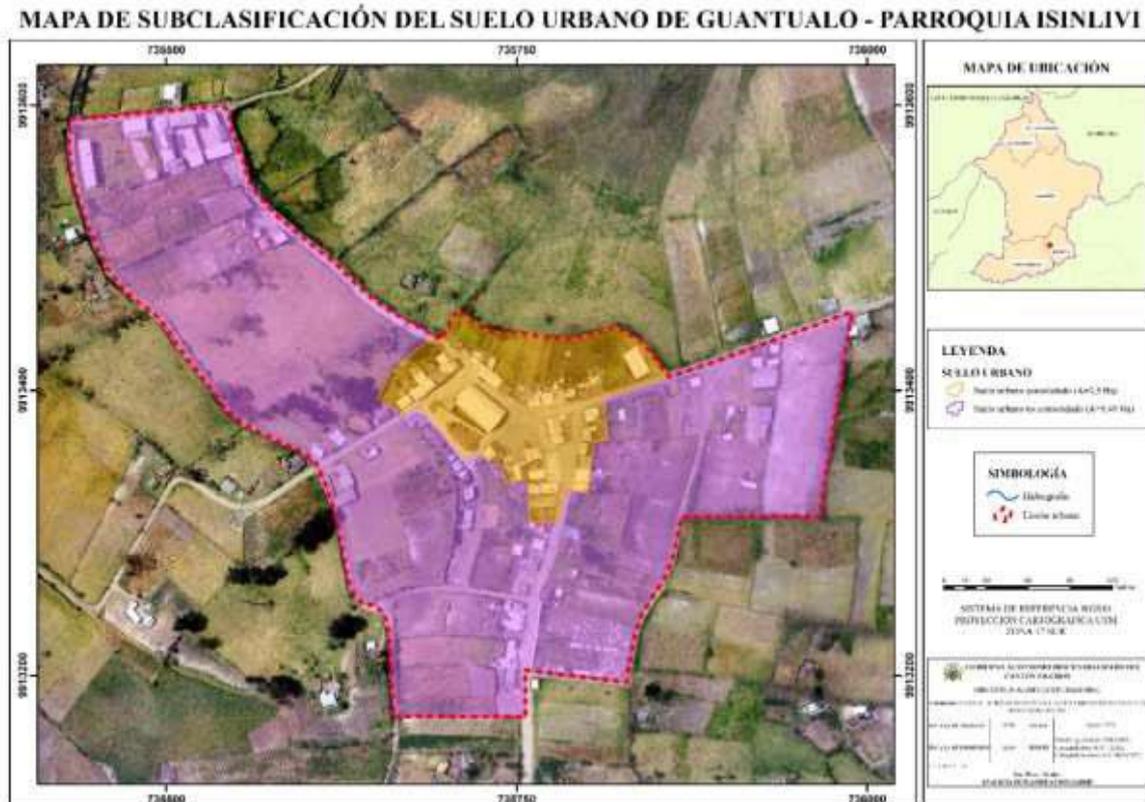


Gráfico 6 Limite Urbano comuna Guantualó





ART.- 53.- ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL. - se han considerado como zonas para consolidación urbana los polígonos de los siguientes barrios: Culacusig y Tiliguila, se ha identificado como asentamiento humano concentrado rural la comunidad de Guayama San Pedro; los dos primeros barrios se consideran como sectores rurales de futuro crecimiento urbano. El GAD Municipal deberá realizar en levantamiento planimétrico técnico de cada asentamiento humano concentrado con fines de aplicación de fragmentación de suelo rural y de dotación progresiva de servicios básicos.

Gráfico 7 AHC- Culacusig

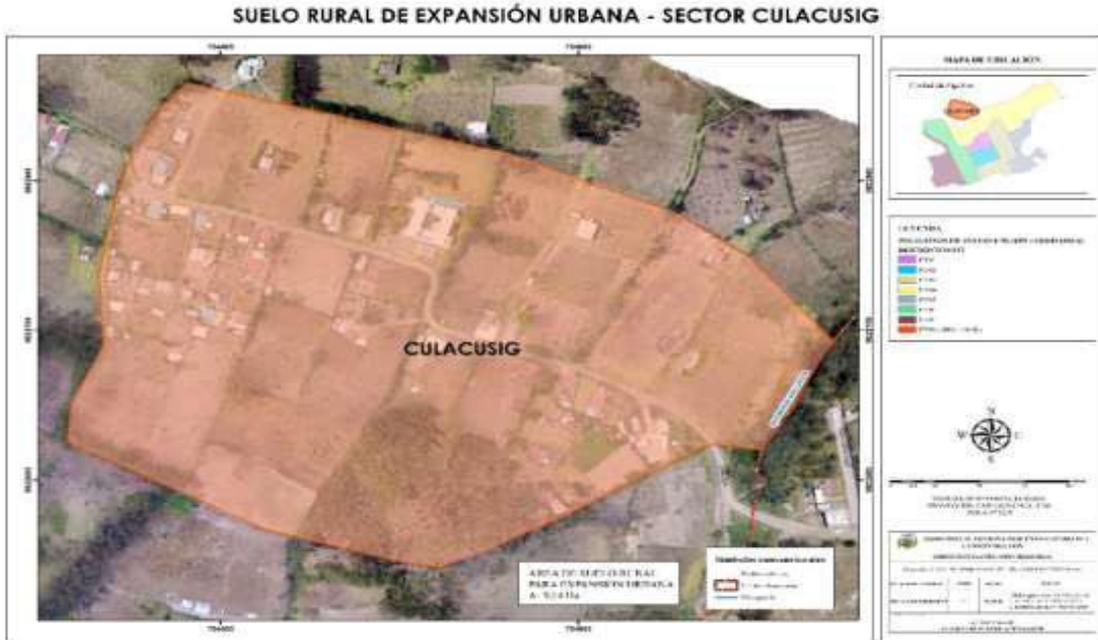


Gráfico 8 AHC- Tiliguila





Gráfico 9 AHC- Guayama San Pedro

ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO - GUAYAMA SAN PEDRO



CAPITULO X

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

ART.- 54.- DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS. – Son las áreas urbanas definidas por el PUGS- SIGCHOS 2033 a partir de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio.

Es decir que no solo se consideran las características homogéneas actuales, sino además se suma la planificación con características de los tratamientos urbanísticos de conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

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

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

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

La ciudad de Sigchos en la conformación técnica de los PITs se ha identificado la necesidad de garantizar una fácil movilidad vehicular para atravesar la ciudad, acceder a determinados



servicios públicos, evitar la congestión en las zonas consolidadas de la ciudad, razones estas que llevan a establecer un anillo vial tomando los corredores viales conformados por las calles: Humberto Gómez, Chugchilán, Sigchilas y Latacunga, que permitirán una fácil movilidad y además incentivarán la densificación poblacional y de edificaciones.

ART. 55 DIVISIÓN. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la zona urbana de la cabecera cantonal, y urbana de las parroquias, con la zona industrial y de futuro crecimiento urbano, están divididas en 17 PITs, Polígonos de Intervención territorial o Sectores de Planeamiento - PITs - PITs, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Sectores de Planeamiento - PITs - PITs forma parte de la presente Ordenanza.

De los Sectores de Planeamiento - PITs - PITs antes indicados se considerarán como especiales a los siguientes: Sector PIT01, que corresponde al Centro de la Ciudad de Sigchos. Y el sector PIT10 que corresponde al sector de Tiliguila catalogado como zona industrial 3.3 ha y como zonas de futura expansión urbana Tiliguila PIT 16 y Culacusig PIT 8.

Polígonos de Intervención Territorial PITs

PIT 1: Centro de la ciudad de Sigchos

PIT 2: Zona parque central

PIT 3: Zona fábrica de adoquines del GAD Municipal

PIT 4: Calle de los Bomberos

PIT 5: Salida a la parroquia Chugchilán

PIT 6: Zona Terminal Terrestre

PIT 7: Zona cementerio municipal

PIT 8: Barrio Culacusig (Futura Expansión Urbana)

PIT 9: Barrio Yaló (Área Urbana)

PIT 10: Barrio Tiliguila (Zona industrial)

PIT 11: Calle Sigchilas

PIT 12: Calle Humberto Gómez

PIT 13: Calle Latacunga

PIT 14: Calle Chugchilán

PIT 15: Vía a Latacunga (Yaló)

PIT 16: Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana)

PIT 17: Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinliví, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

ART. 56 DIVISIÓN. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la zona urbana de la cabecera cantonal, y urbana de las parroquias, con la zona industrial y de futuro crecimiento urbano, están divididas en **14 PITs urbanos y 10 rurales**, Polígonos de Intervención territorial o Sectores de Planeamiento - PITs - PITs, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Sectores de Planeamiento - PITs - PITs forma parte de la presente Ordenanza.

De los Sectores de Planeamiento - PITs - PITs antes indicados se considerarán como



especiales a los siguientes: Sector PIT01, que corresponde al Centro de la Ciudad de Sigchos.

Polígonos de Intervención Territorial PITS

PIT 1: Centro de la ciudad de Sigchos

PIT 2: Zona parque central

PIT 3: Zona fábrica de adoquines del GAD Municipal

PIT 4: Calle de los Bomberos

PIT 5: Salida a la parroquia Chugchilán

PIT 6: Zona Terminal Terrestre

PIT 7: Zona cementerio municipal

PIT 8: Barrio Culacusig (Futura Expansión Urbana) - **PIT RURAL PIT 9:** Barrio Yaló (Área Urbana)

PIT 11: Calle Sigchilas

PIT 12: Calle Humberto Gómez

PIT 13: Calle Latacunga

PIT 14: Calle Chugchilán

PIT 15: Vía a Latacunga (Yaló)

PIT 16: Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana)- **PIT RURAL**

PIT 17: Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinliví, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

ART. 57 USOS DE SUELO: SECTOR PIT 01.-

a) Usos Principales:

1. Gestión y Administración: Los de gestión y administración pública, los de gestión y administración privada, los de gestión y administración, que se detallan en el Anexo N.º 1 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.
2. Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N.º 1 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo; y,
3. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 1 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y



forestal al por menor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 1 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

d) usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamiento (el camal municipal actual hasta que sea reubicado fuera del casco urbano), Criadero de animales "Chancheras", Prostíbulos casas de citas, cantinas y los que no se detallan expresamente como Usos principales, usos complementarios y usos compatibles en los anexos pertinentes.

ART. 58 USOS DE SUELO: SECTORES PIT 02, PIT 03, PIT 17.-

a) Uso Principal: Vivienda y comercio.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda y que se detallan en el Anexo N.º 2 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por

menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad y los de producción artesanal y manufacturera de bienes, que se detallan en el Anexo N.º 2 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

d) Usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamiento, Criadero de animales "Chancheras", Plantas de procesamiento de leche, cárnicos y sus derivados, Prostíbulos, casas de citas y cantinas y los que no se detallan expresamente como Usos principales, usos complementarios y usos compatibles en los anexos pertinentes.

ART. 59 USOS DE SUELO: PIT 04, PIT 08, CALLE SIGCHILAS (PIT 11), PIT 16 Y.-

a) Usos Principales:

a. Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios de alimentación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N.º 3 de esta Ordenanza; y,

b. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 3 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo; excepcionalmente discotecas o cantinas.



c) Usos Compatibles: Los de almacenes de compra y venta de vehículos, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 3 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

d) Usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamamiento, Criadero de animales

“Chancheras”, Plantas de procesamiento de leche, cárnicos y sus derivados, Prostíbulos casas de citas y los que no se detallan expresamente como Usos principales, usos complementarios y usos compatibles en los anexos pertinentes.

NOTA: Al sobreponerse usos por causa de ejes urbanos los usos de ejes urbanos prevalecen sobre los de los PIT.

ART. 60 USOS DE SUELO: CALLE LATACUNGA (PIT 13), CALLE CHUGCHILÁN PIT 14, VÍA A LATACUNGA (PIT 15). -

a) Usos Principales:

1. Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de turismo y recreación y los de servicios de alimentación, que se detallan en el Anexo N.º 4 de la presente Ordenanza; y,
2. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 4 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 4 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

d) Usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamamiento, Criadero de animales “Chancheras”, Plantas de procesamiento de leche, cárnicos y sus derivados, Prostíbulos casas de citas y cantinas y los que no se detallan expresamente como Usos principales, usos complementarios y usos compatibles en los anexos pertinentes.

NOTA: Al sobreponerse usos por causa de ejes urbanos los usos de ejes urbanos prevalecen sobre los de los PIT.

ART. 61 USOS DE SUELO: SECTOR PIT 09.-

a) Usos Principales:

1. Comercio: Los de comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la



construcción, repuestos y accesorios, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, y los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, que se detallan en el Anexo N.º 5 de esta Ordenanza; y,

2. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación, los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 5 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 5 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

d) Usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamiento, Criadero de animales “Chancheras”, Plantas de procesamiento de leche, cárnicos y sus derivados Prostíbulos casas de citas y cantinas y los que no se detallan expresamente como Usos principales, usos complementarios y usos compatibles en los anexos pertinentes.

NOTA: Al sobreponerse usos por causa de ejes urbanos los usos de ejes urbanos prevalecen sobre los de los PIT.

ART. 62.- USOS DE SUELO: SECTORES PIT11 Y PIT12.

a) Usos Principales:

1. Equipamiento Urbano Mayor de Abastecimiento y Comercio: Mercados y ferias, los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, que se detallan en el Anexo N.º 6 de la presente Ordenanza; y,

2. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones, los de servicios de alimentación, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N.º 6 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales y los de servicios de seguridad, que se detallan en el Anexo N.º 6 de la presente Ordenanza

d) Usos prohibidos. - Gasolineras, mataderos de animales y faenamiento,



Criadero de animales “Chancheras”, Plantas de procesamiento de leche, cárnicos y sus derivados Prostíbulos casas de citas y los que no se detallan expresamente.

ART. 63.- USOS DE SUELO: PIT 05, PIT 06 Y PIT 07

a) Usos Principales:

1. Comercio y Servicios Generales: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, los de comercio de repuestos y accesorios automotrices, los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, los de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, los de comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, los de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de turismo y recreación y los de servicios de alimentación, que se detallan en el Anexo N° 7 de esta Ordenanza; y,

2. Vivienda.

b) Usos Complementarios: Los de servicios financieros, los de servicios de transporte y comunicaciones,

los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 7 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

c) Usos Compatibles: Los de servicios de turismo y recreación, los de servicios profesionales, los de servicios de seguridad, los de servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 7 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

ART. 64.- USOS DE SUELO ASIGNADOS AL PIT 10 (TILIGUILA-I)

a) Usos Principales: Los de servicios industriales e industrias de mediano impacto (Industrias Tipo A), que se detallan en el Anexo N° 8 de la presente Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que se indican en el mismo.

b) Usos Compatibles: Los de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, los de servicios de transporte y comunicaciones y los de servicios industriales, que se detallan en el Anexo N° 8 de esta Ordenanza, con las determinaciones complementarias de funcionamiento que constan en el mismo.

Se considerará también compatible a la vivienda unifamiliar en cuerpos ciertos de terrenos o en lotes resultantes de subdivisiones, en uno y otro caso, de superficies no menores a trescientos cincuenta metros cuadrados.

ART. 65.- Se declaran como no urbanizables los territorios identificados en zonas con pendientes fuertes en la Zona de la Ciudad de Sigchos y en sus alrededores como son las elevaciones de Collanes, el Censo, Torocucho, Bellavista, Chilcapamba, San Juan, Culacusig, Tiliguila alto, estos se mantendrá con vocación agrícola, de preservación paisajística y de protección de la ciudad, estos serán regulados mediante planes en polígonos específicos, y deben mantenerse como zonas de interés natural y paisajístico, sin fragmentación y como zonas no aptas para viviendas.

Para los territorios que constituyen márgenes de protección de quebradas de la ciudad de Sigchos se determina una longitud de mínimo 7.5 metros, en predios en donde no sea



factible aplicar lo establecido en el PUGS. En consecuencia, podrá realizarse:

- a) Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas; y,
- b) Usos agrícolas y forestales.

ART. 66.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Sectores de Planeamiento – PITs - PITs o Ejes Urbanos se entenderán que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores de planeamiento - PITs - PITs o Ejes Urbanos de la Ciudad, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Sector de Planeamiento o Eje Urbano en el cual existe interés por emplazarlo.

b) Demanda por su emplazamiento en dicho Sector de planeamiento o eje urbano, espacios construidos - cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.

c) Horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

d) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

e) Su funcionamiento no debe generar, en el Sector de planeamiento o eje urbano, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

ART. 67.- Todos los establecimientos que corresponden a los usos de suelo de producción de bienes y servicios a nivel industrial, clasificados como principales y compatibles de esta ordenanza, así como las edificaciones con superficies mayores a 500 m², en forma previa a su emplazamiento en los Sectores de planeamiento - PITs en los cuales están permitidos, se someterán a un proceso de evaluación de impacto ambiental encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, sobre los efectos ambientales que causarán y la posibilidad de evitarlos o reducirlos a niveles aceptables.

Se considerarán tanto los impactos ambientales vinculados al emplazamiento o localización del establecimiento industrial, tanto en la fase de construcción como en la de operación, sin perjuicio de que la evaluación ambiental se amplíe a la tecnología, proceso productivo, tamaño, calendario de ejecución, funcionamiento, abandono y otros aspectos.

La evaluación ambiental incluirá la formulación, por parte de los promotores del proyecto, de los estudios ambientales pertinentes, los que a su vez incluirán la presentación de un programa de medidas correctoras o paliativas corresponderá a la Comisión de gestión ambiental efectuar la evaluación de los estudios presentados y pronunciarse en términos de su aprobación, modificación o rechazo. De presentarse esta última situación, el proyecto presentado no podrá ser tramitado en sus otros componentes técnicos, en ninguna otra instancia pública.

ART. 68.- En los casos en los que técnicamente sea factible, esto es, para los talleres artesanales o aquellos usos de suelo que no causen impacto al medio, la Dirección de Planificación será la encargada de elaborar el Programa de medidas correctoras siendo responsabilidad de los interesados implementarlo.

ART. 69.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el



territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de gestión ambiental, Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un programa de medidas correctoras, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del programa de medidas correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

ART. 70.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área urbana los siguientes usos:

a) Todo tipo de criaderos de animales, exceptuando los que a juicio de la Comisión de Gestión Ambiental y del MAE puedan autorizarse en la ciudad.

b) Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a doscientos cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a doscientos metros del límite del área urbana, de los núcleos urbano-parroquiales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el reglamento técnico para la comercialización del gas licuado de petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial Número 313 del 8 de mayo de 1998 y en los que en el futuro se expidieren. c) Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a quinientos metros del límite de la ciudad, de los núcleos urbano- parroquiales. Están dentro de este grupo los locales destinados a: almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo a permitirse al interior de la ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.

d) Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

e) Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.

f) Depósitos y preparación de abono orgánico, en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m².

g) Fundidoras (excepto las de tipo artesanal) en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m².

La localización de estos usos de suelo en el territorio rural cantonal se someterá también al proceso de Evaluación de impacto ambiental descrito en de la presente ordenanza. h) Prostíbulos, casas de citas, lenocinios

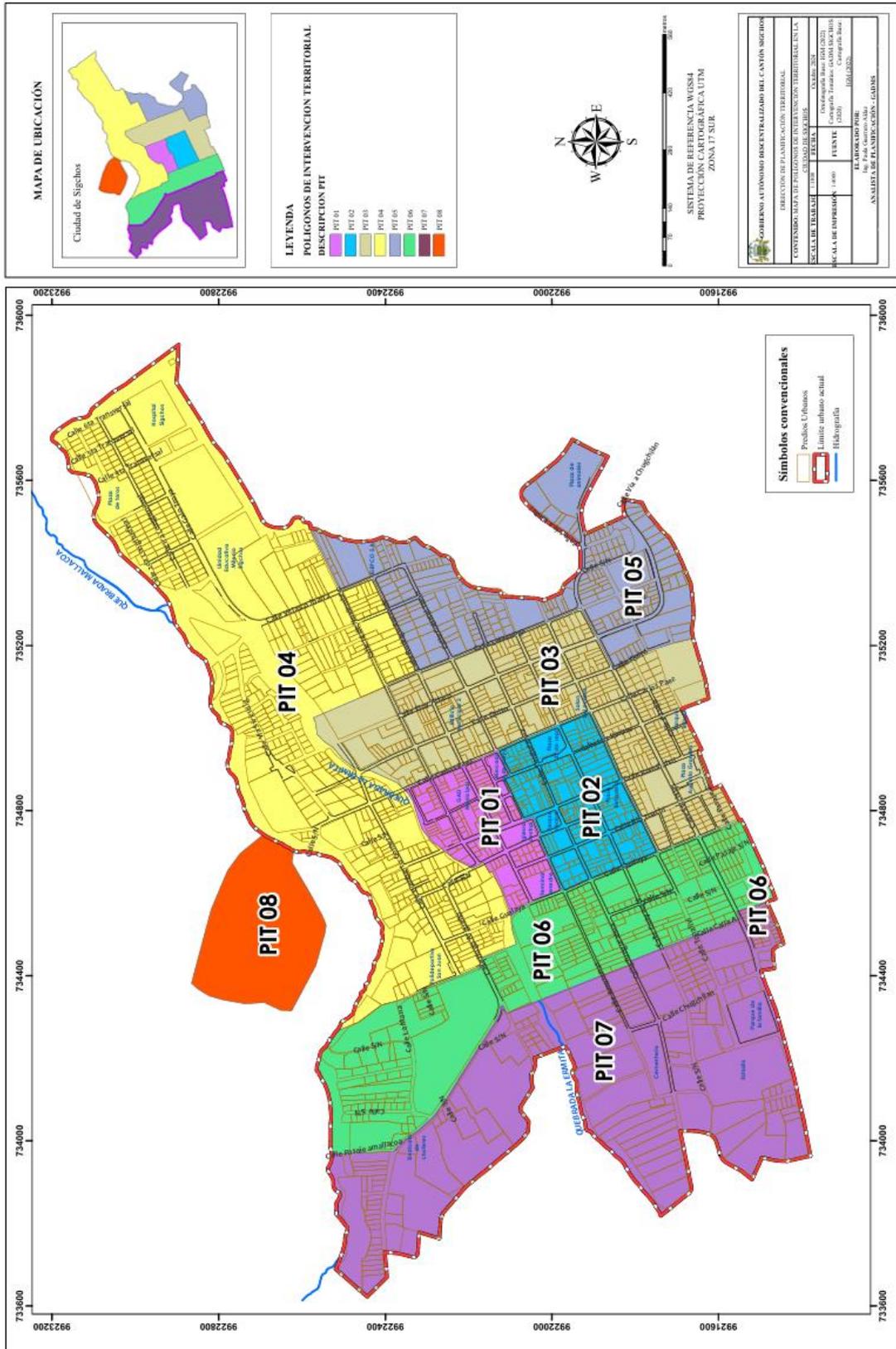
ART. 71. - CARACTERIZACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL. - se describe a continuación:

Parroquia Sigchos: Constituye el área urbana de la cabecera cantonal. Área bruta: 187.12 ha.



Gráfico 10 PITS Ciudad De Sigchos

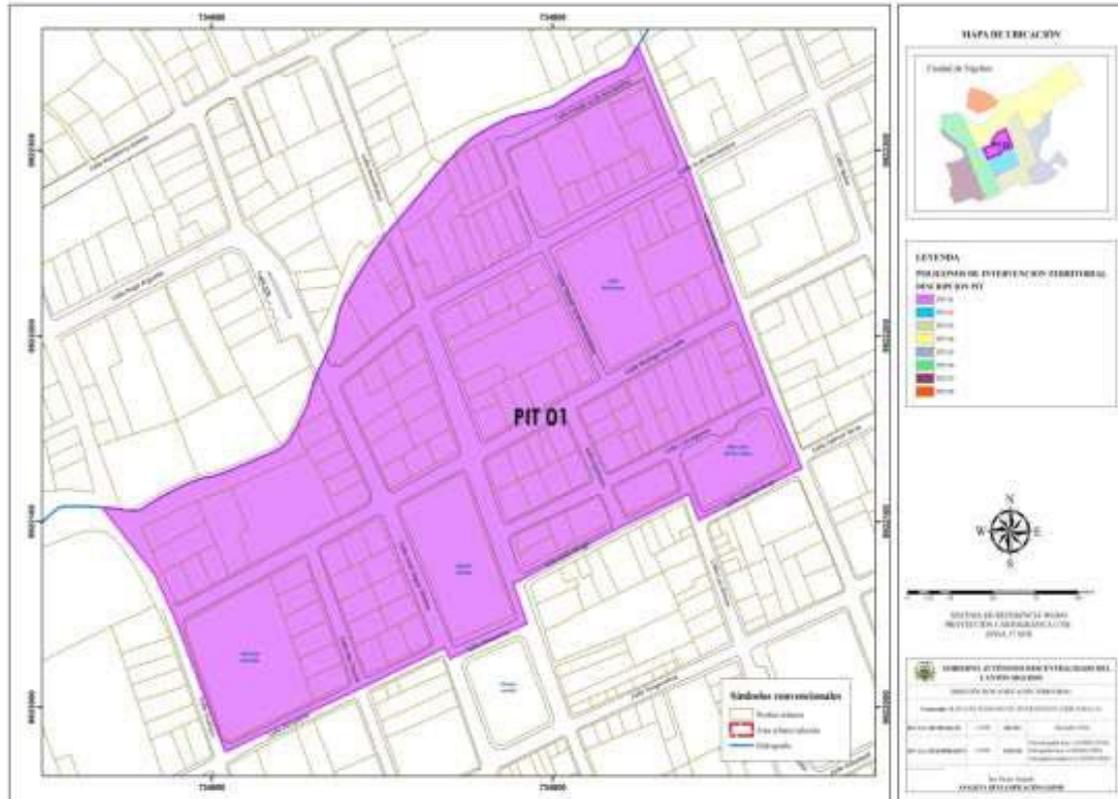
MAPA DEL POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN LA CIUDAD DE SIGCHOS





**Tabla 1 Polígonos de Intervención Territorial Cabecera Cantonal Sigchos
CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 1**

MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 01



N. PISOS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIEN
					F	L	P	
3	200	8	84 252	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV /
4	250	10	85 340	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV /

DETERMINANTES ADICIONALES

En construcción de edificación DV se calculará con la formula $DV = \text{Número de viviendas propuesto} / \text{Superficie de lote en Hectáreas}$

En Urbanizaciones DV se calculará con la formula $DV = \text{Número de viviendas propuesto} / \text{Superficie de lote en Hectáreas}$

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 4 pisos.



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 2**

MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 02



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3	200	10	85	255	PAREADA SIN RETIR	0	0	3	25-80 VIV /
4	250	12	70	280	PAREADA SIN RETIR	0	3	3	25-80 VIV /

DETERMINANTES ADICIONALES

En construcción de edificación DV se calculará con la formula DV= Número de viviendas propuesto/ Superficie de lote en Ha.

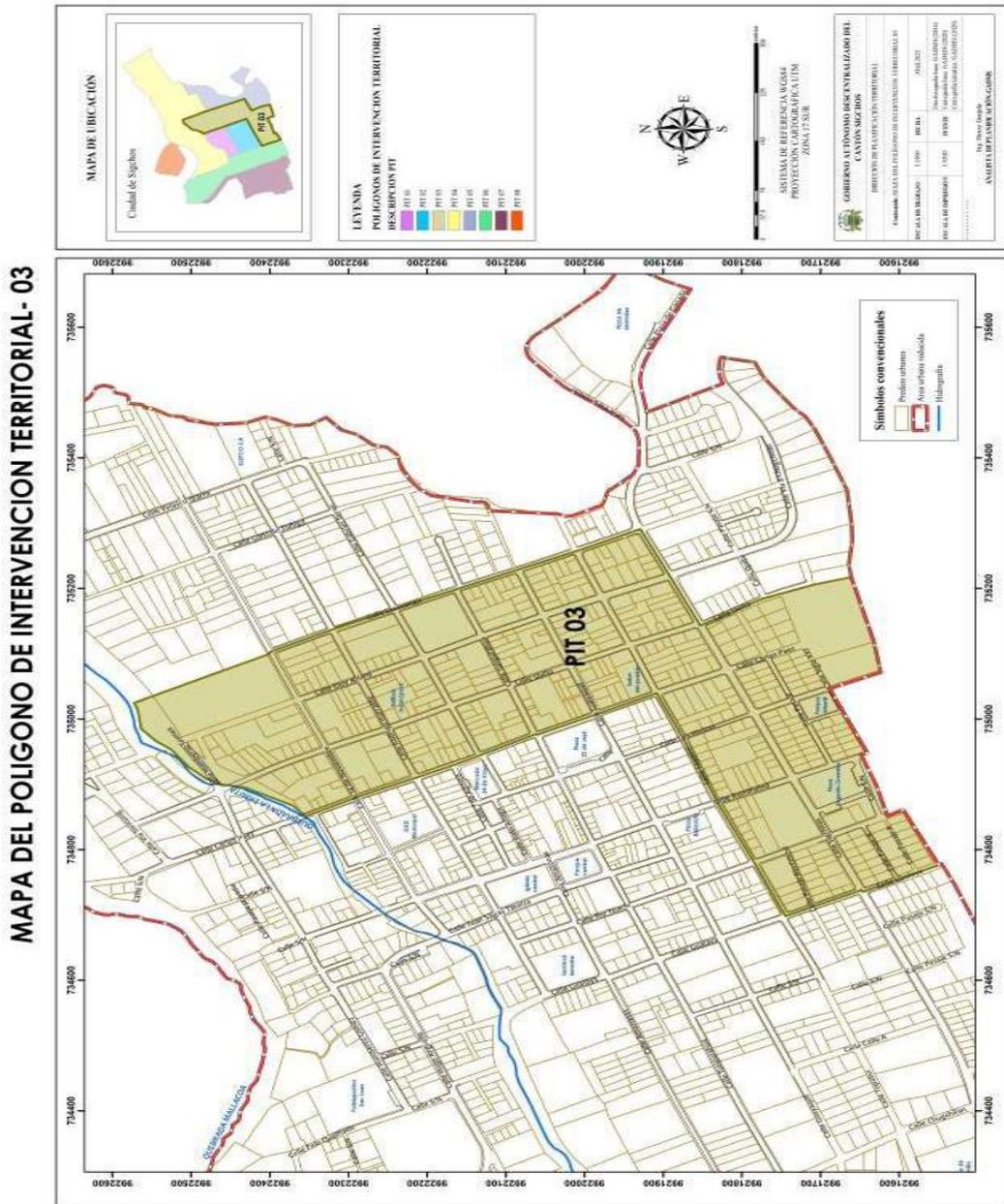
En Urbanizaciones DV se calculará con la formula DV= Número de viviendas propuesto/ Superficie de lote en Hectáreas.

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 4 pisos

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE



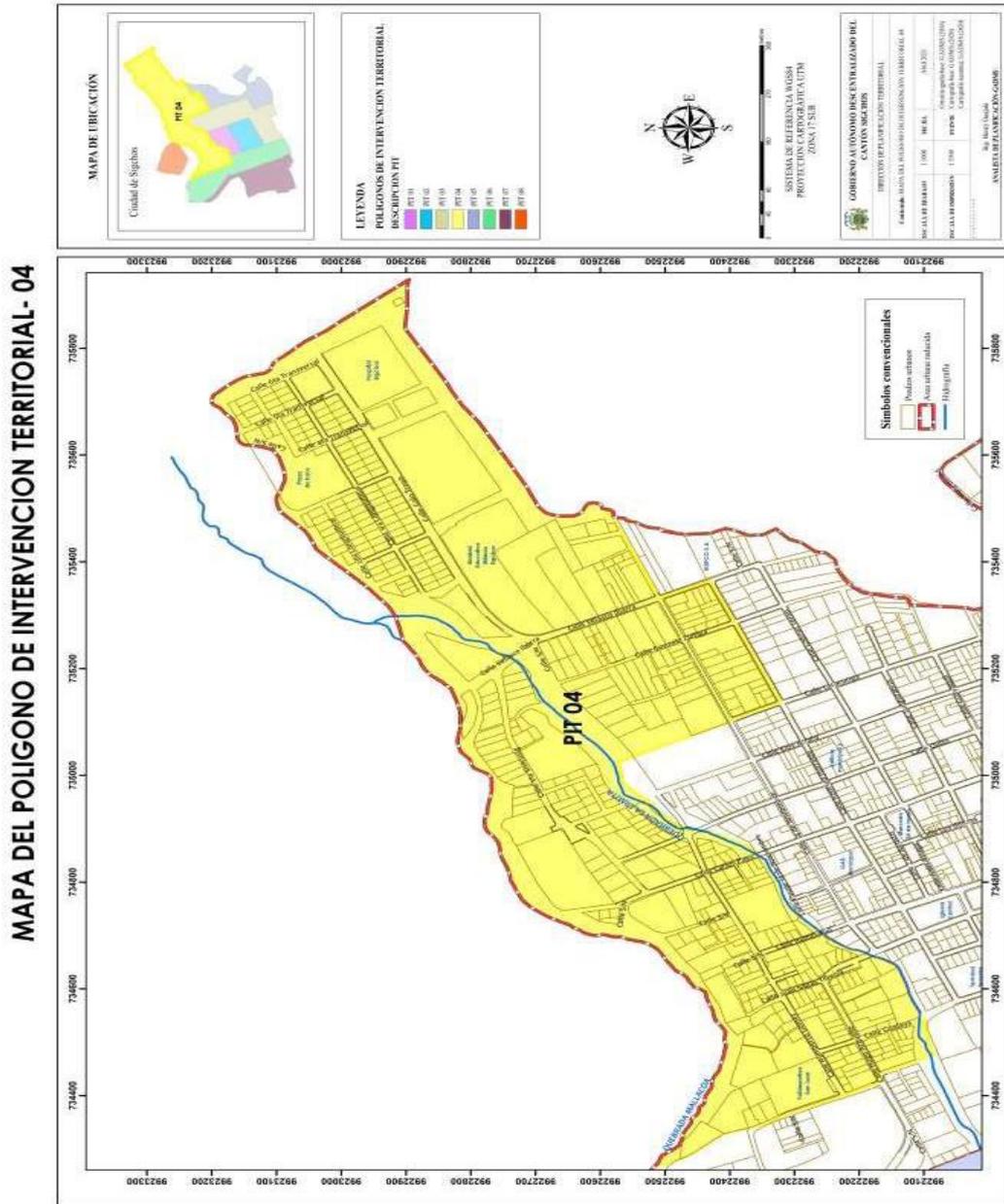
PLANEAMIENTO PIT No 3



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO %	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y			DENSIDAD DE VIVIENDAS
	M2	ML				F	L	P	
3	200		10	85 255	PAREADA SIN RETIRO	0	0	3	25-80 VI
4	250		12	74 296	PAREADA SIN RETIRO	0	3	3	25-80 VI / V /



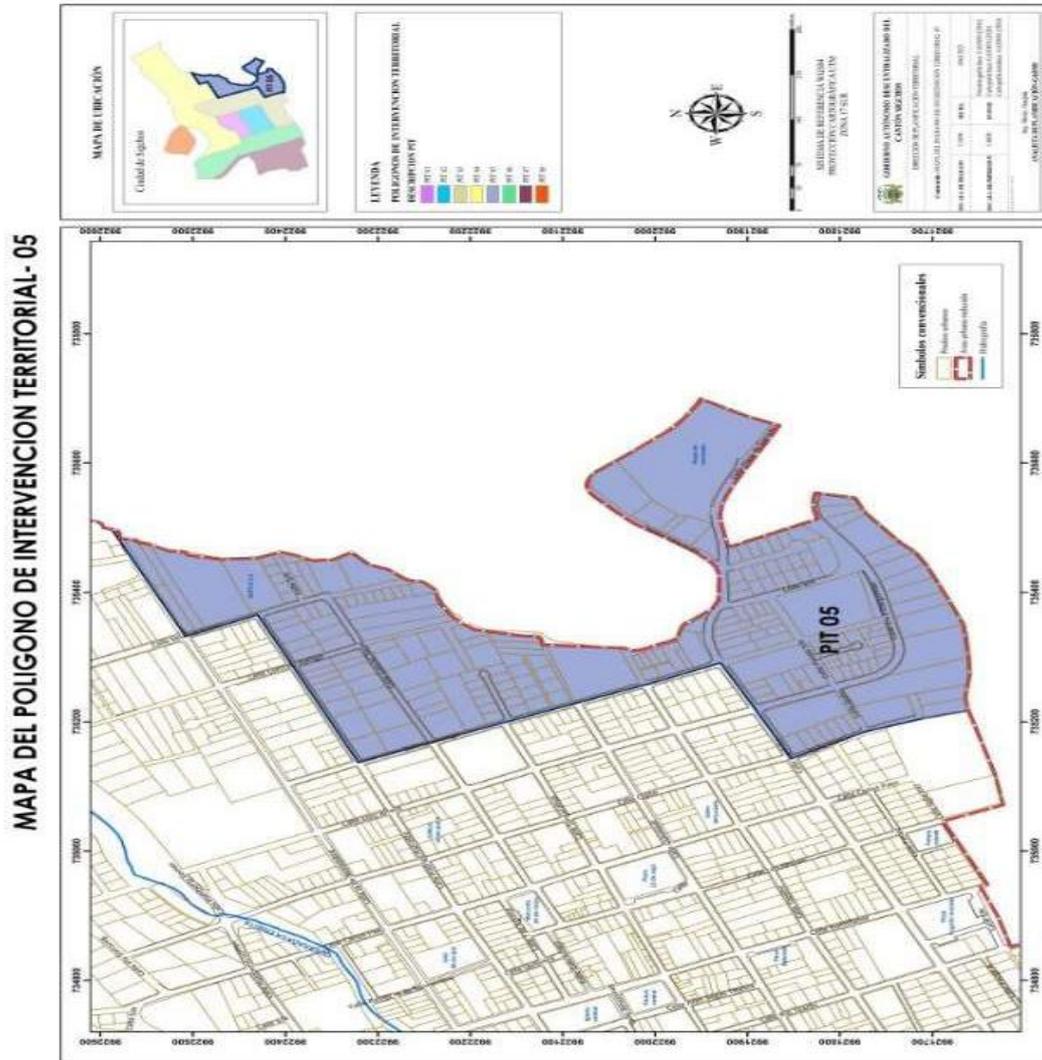
**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES
DE PLANEAMIENTO PIT No 4**



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES			DENSIDAD DE VIVIEN
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3	200	10	79	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV /	
4	250	12	74	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	33-50 VIV /	



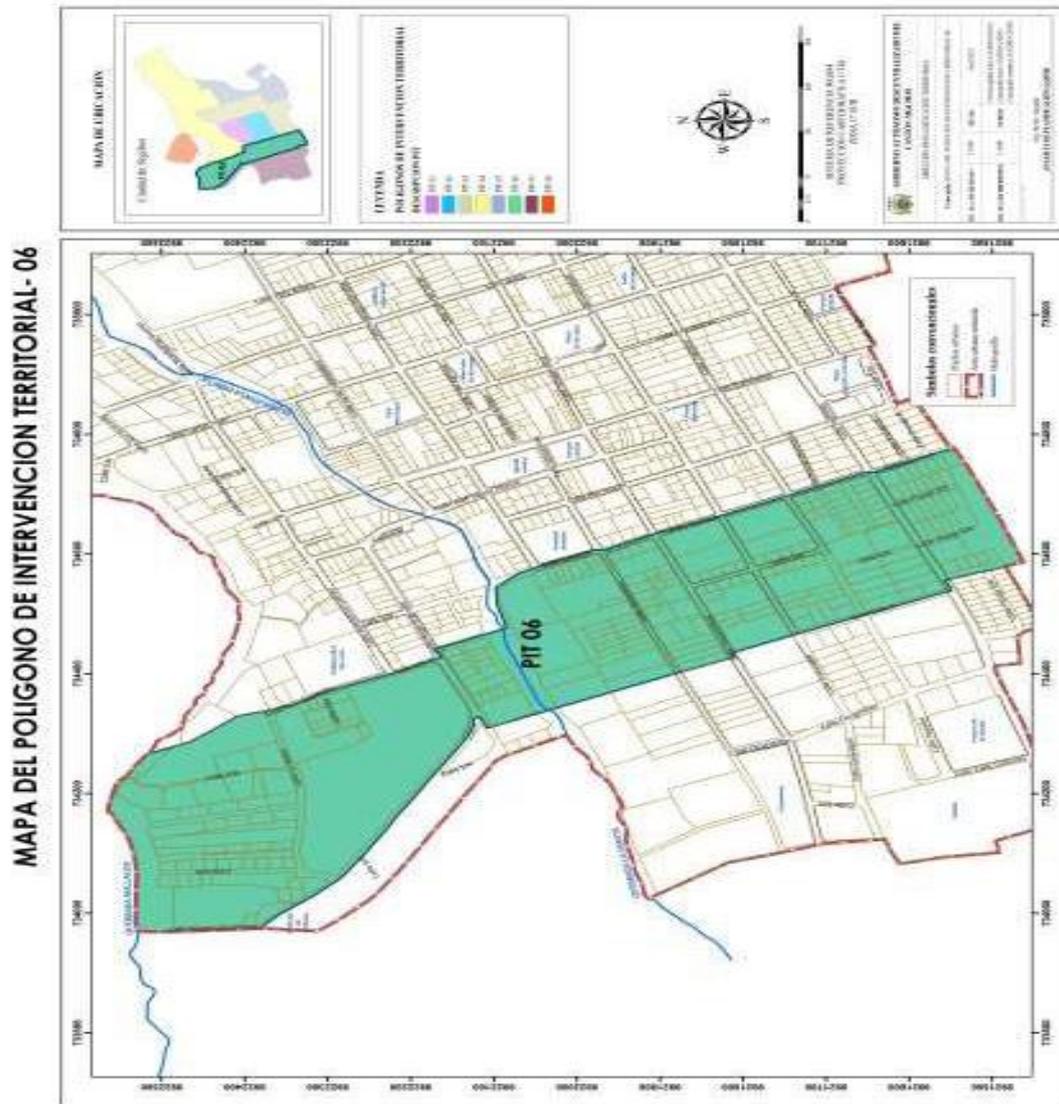
**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 5**



N. PISOS	LOTE MINIMO			FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	M2	ML %				F	L	P	
3	200			10	59 177	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA
3	250			10	61 183	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA
4	300			12	60 240	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	33-50 VIV / HA



**CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 6**

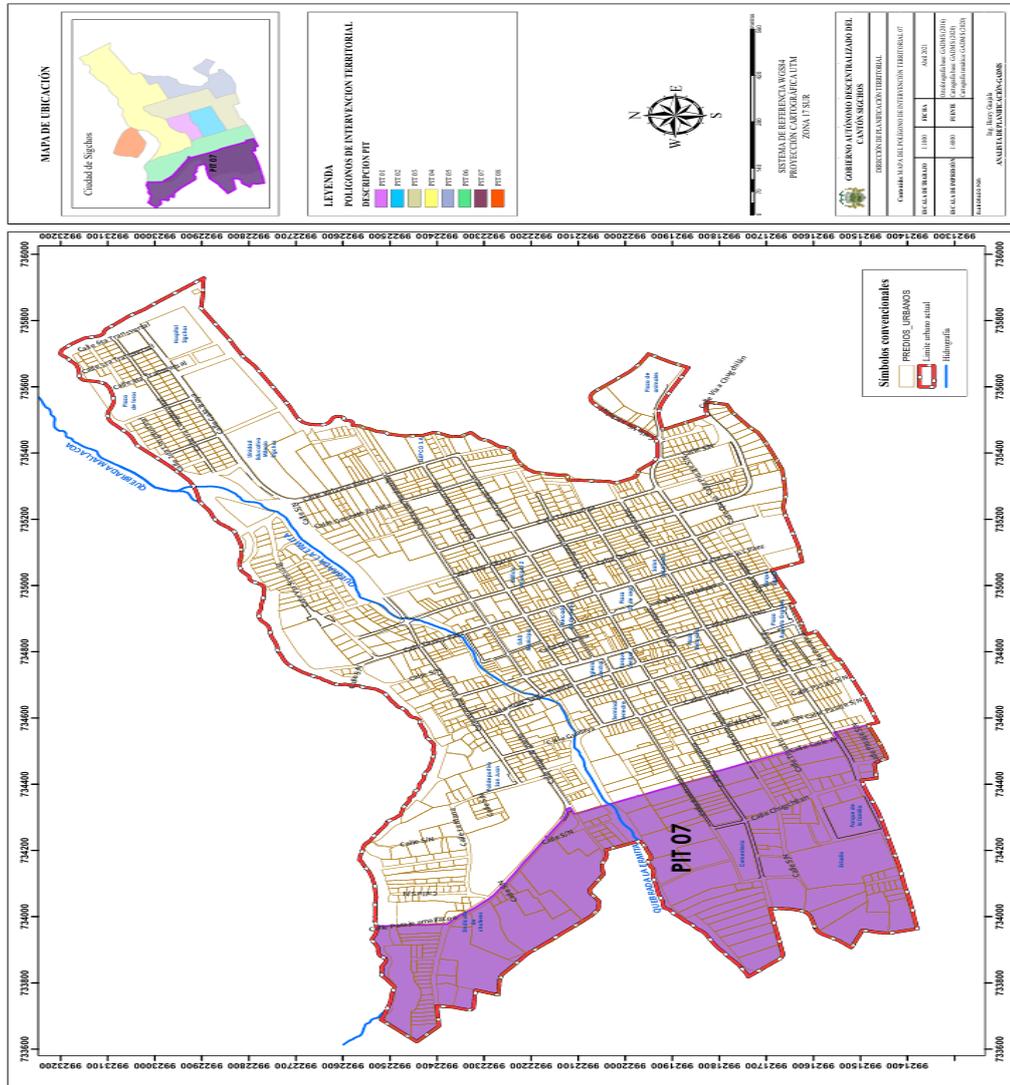


N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	ML %				F	L	P	
3	200	10	59	177	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA
3	250	10	61	183	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	30-66 VIV / HA
4	300	15	60	240	PAREADA CON RETIRO FRONTAL	0	3	3	30-66 VIV / HA



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 7**

MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 07

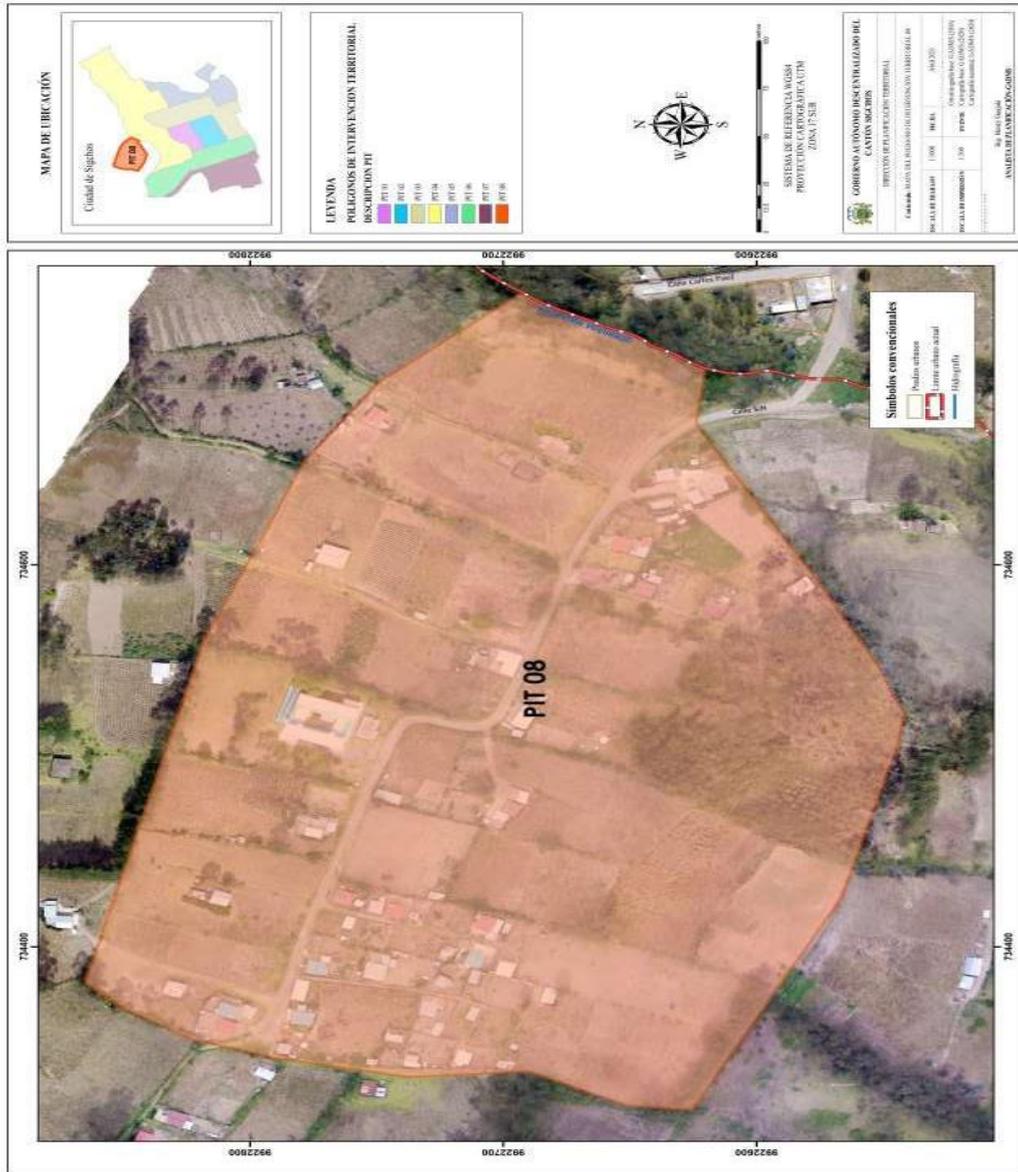


N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	ML %				F	L	P	
3	200		10	70 210	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA
3	250		10	53 159	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	30-66 VIV / HA
4	300		15	48 192	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	30-66 VIV / HA

**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 8**



MAPA DEL POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL- 08

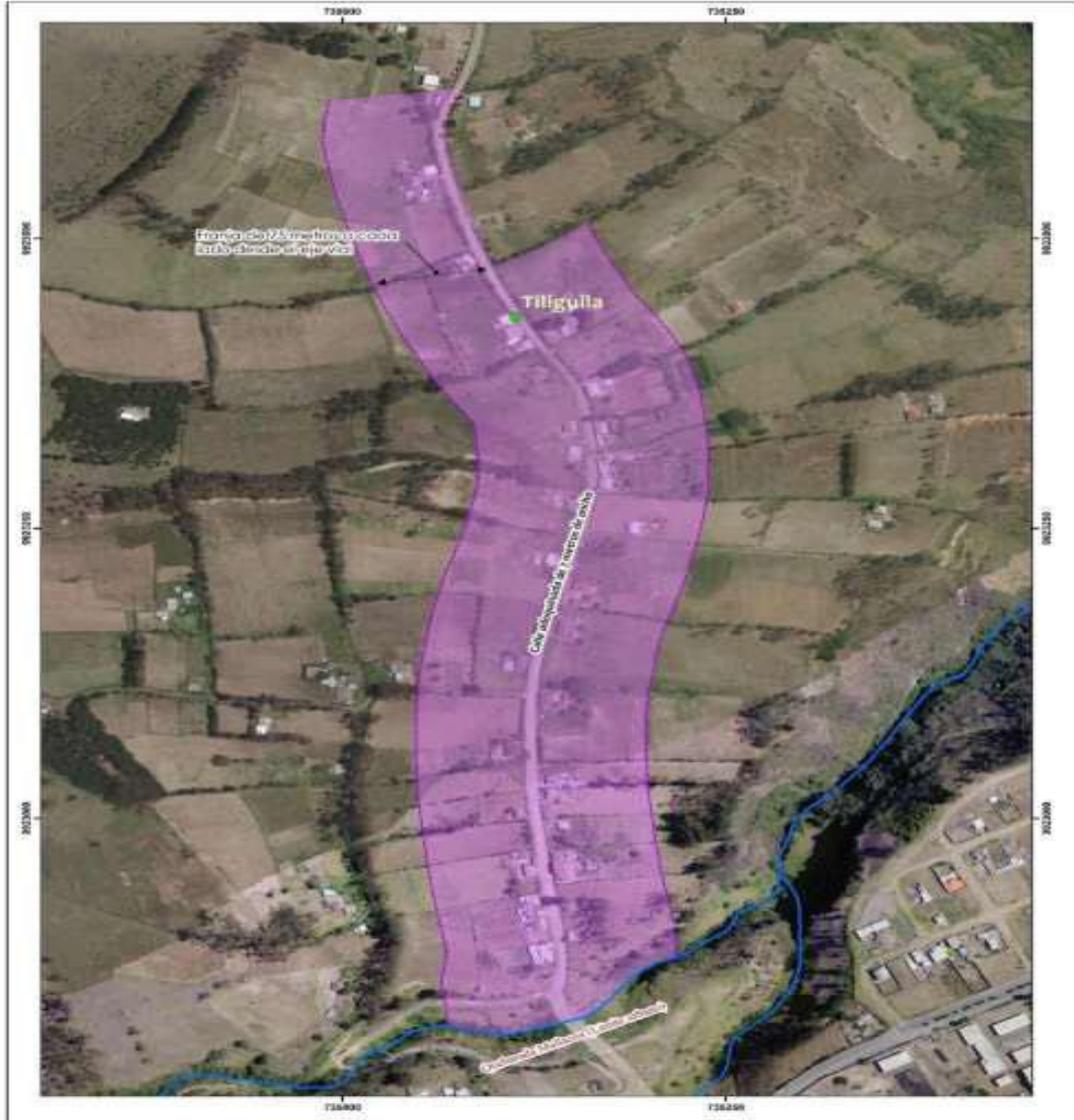


N. PISOS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS/CU S MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIEND
					F	L	P	
2	250	12	53 159	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	25-80 VIV / HA



**CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 16**

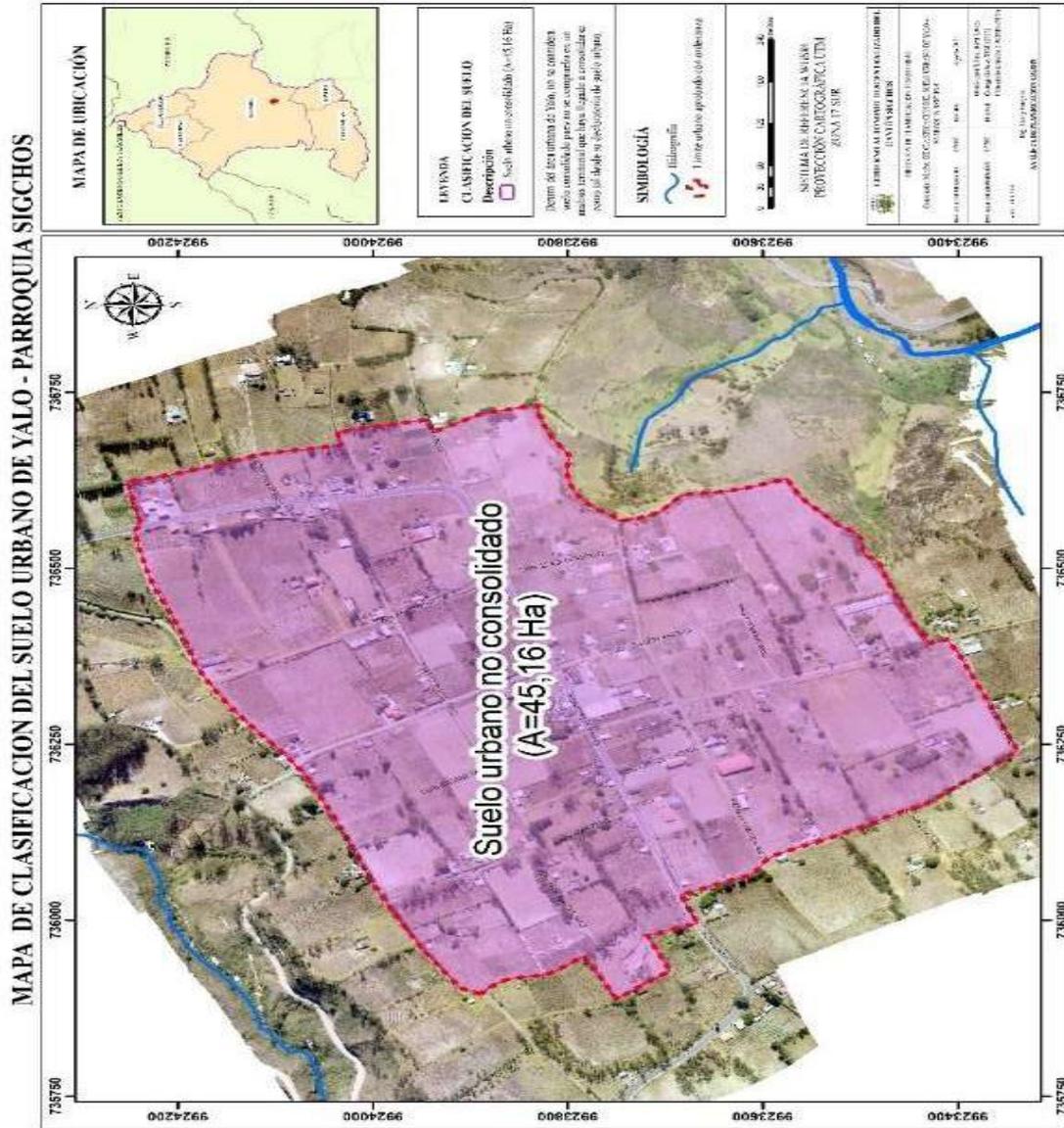
MAPA DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR TILIGUILA



N. PISOS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
					F	L	P	
M2	M2	ML	%					
2	250	12	53	PAREADA SIN RETIR	0	3	3	25-80 VIV / HA
			159					
			224					
3	350	15	56	PAREADA	0	3	3	NO APLICA
			224					



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 9**



N. PISOS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
					F	L	P	
	M2	M2	ML	%				
3	300	12	57 171	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	30-66 VIV / HA
4	350	15	52 208	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	30-66 VIV / HA



**CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 10**

MAPA DE LA ZONA INDUSTRIAL - SECTOR TILIGUILA



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CU S MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	ML %				F	L	P	
2	500		15	60 120	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	NO APLICA



CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 11



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDAS
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3		200	10	75 225	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA
4		300	12	65 180	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.	0	3	3	33-50 VIV / HA
6		500	15	65 270	AISLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.	3	3	3	33-50 VIV / HA
8		550	18	65 320	AISLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.	3	3	5	33-50 VIV / HA



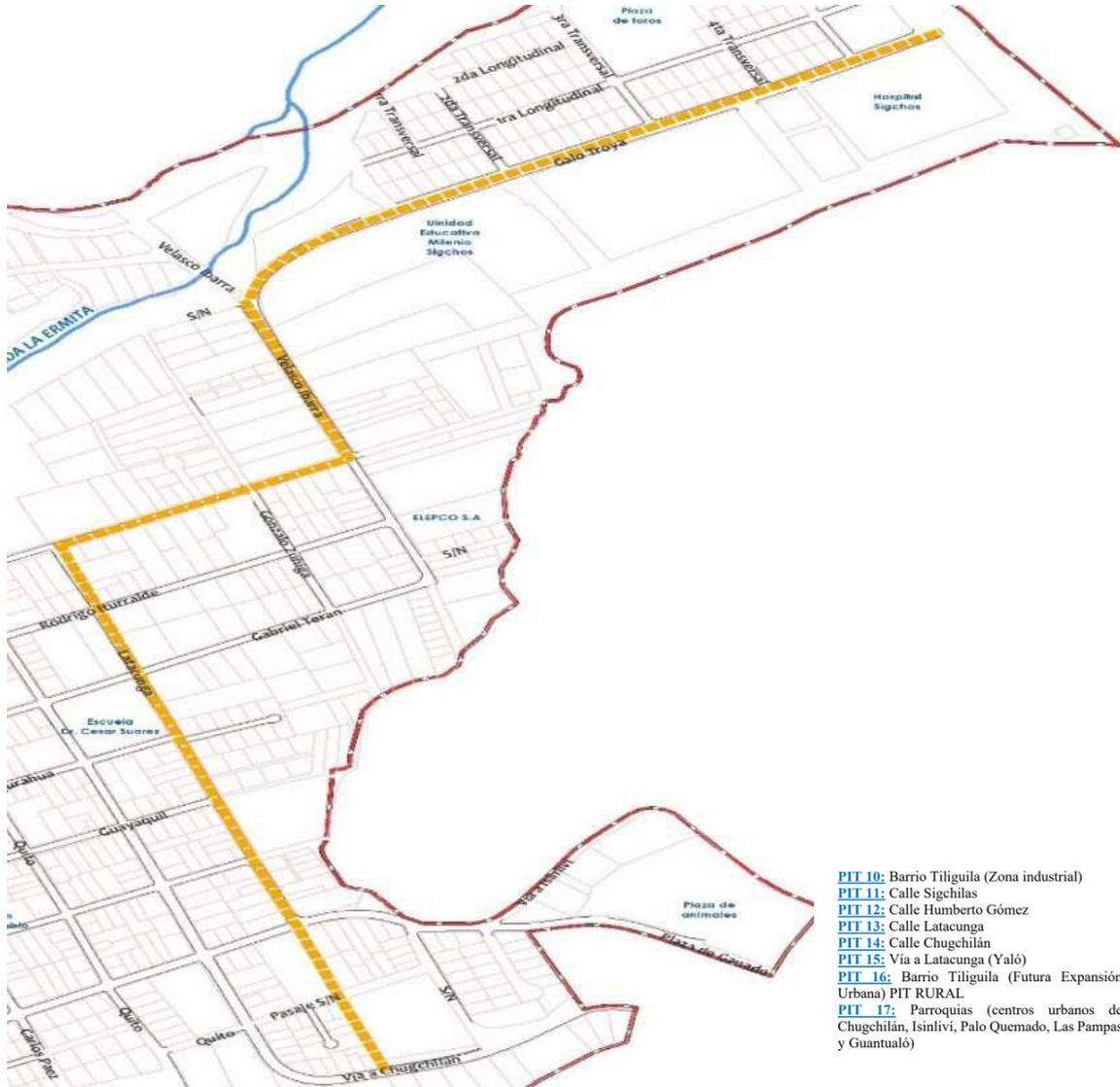
CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 12



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIEND
	M2	M2 ML %				F	L	P	
4	200	10	75 225	CONTINUA SIN RET	0	0	3	25-80 VIV / HA	
4	300	12	65 180	PAREADA SIN RETIRO	0	3	3	33-50 VIV / HA	
4	400	15	65 270	AISLADA CON RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR	3	3	3	33-50 VIV / HA	



**CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 13**



- [PIT 10:](#) Barrio Tiliguila (Zona industrial)
- [PIT 11:](#) Calle Sigchilas
- [PIT 12:](#) Calle Humberto Gómez
- [PIT 13:](#) Calle Latacunga
- [PIT 14:](#) Calle Chugchilán
- [PIT 15:](#) Vía a Latacunga (Yaló)
- [PIT 16:](#) Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana) PIT RURAL
- [PIT 17:](#) Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3	200	10	75 225	CONTINU A SIN RETIRO	0	0	3	25-80 VIV / HA	
4	250	12	65 180	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	33-50 VIV / HA	



**CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES
DE PLANEAMIENTO PIT No 14**



N. PISOS	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS ALTERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3	200	10	75	225	CONTINUA SIN RETIRO	0	0	3	25-80 VIV / HA
4	250	12	45	180	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y	0	3	3	33-50 VIV / HA



CARACTERISTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 15



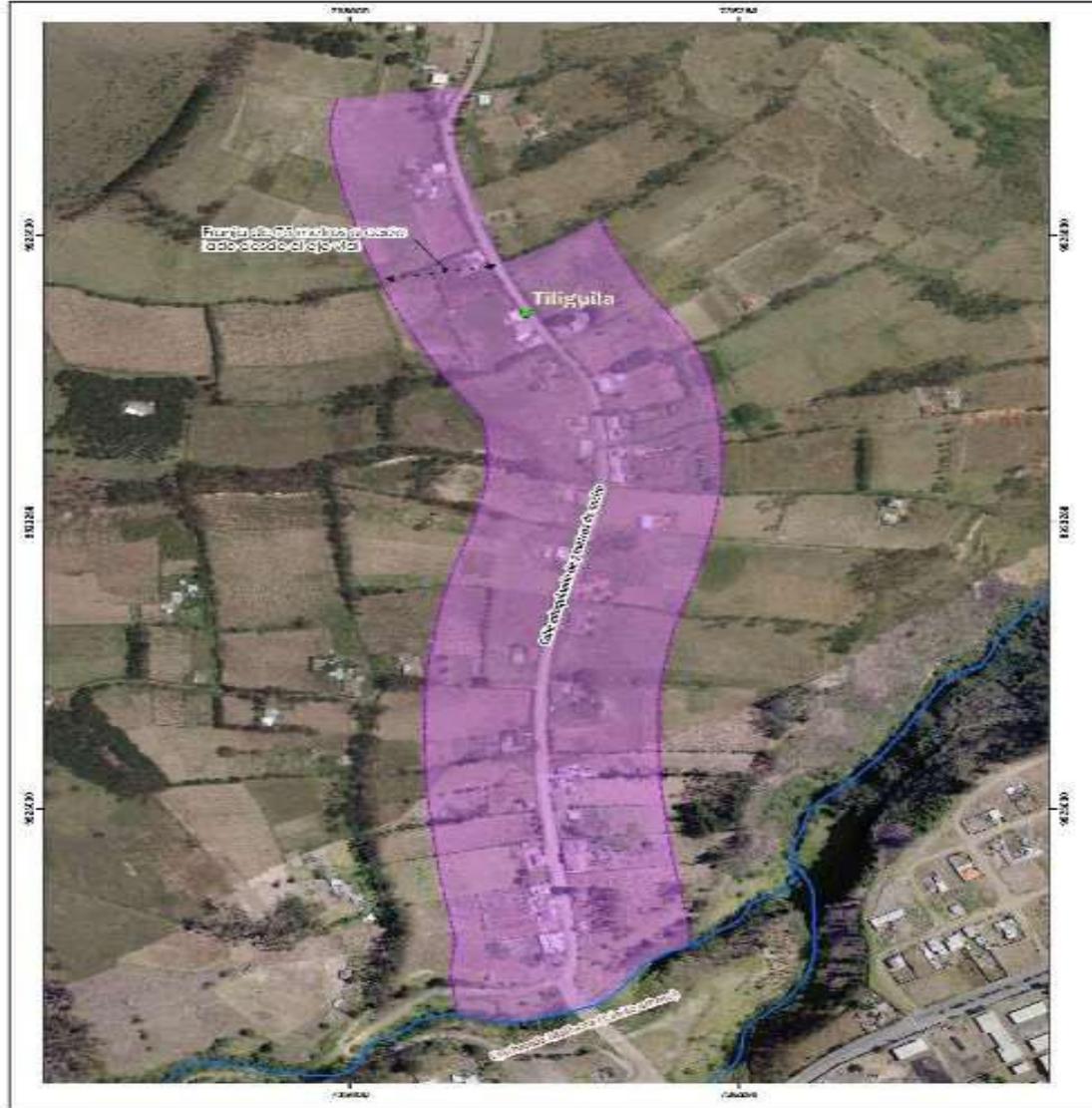
- PIT 10:** Barrio Tiliguila (Zona industrial)
- PIT 11:** Calle Sigchilas
- PIT 12:** Calle Humberto Gómez
- PIT 13:** Calle Latacunga
- PIT 14:** Calle Chugchilán
- PIT 15:** Vía a Latacunga (Yaló)
- PIT 16:** Barrio Tiliguila (Futura Expansión Urbana) PIT RURAL
- PIT 17:** Parroquias (centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó)

ALTURA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO		FRENTE MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS ALTERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDAS
	M2	M2 ML %				F	L	P	
3	200	10	75 225	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA	
4	300	12	45 180	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL Y POSTERIOR.	0	3	3	33-50 VIV / HA	



**CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO PIT No 16**

MAPA DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - SECTOR TILIGUILA



ART. 72. – DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANOS EN LAS CABECERAS PARROQUIALES. – Su delimitación en cuanto a superficie se encuentra establecida en el PDOT 2024-2040 y se considera dentro de un mismo PITS (PIT 17) por lo que, la superficie, la subclasificación y el tratamiento se determina de tipo común para los centros urbanos de Chugchilán, Isinlivi, Palo Quemado, Las Pampas y Guantualó. Dejando abierta la posibilidad de establecer planes parciales o especiales en caso de que su crecimiento o cualquier otra situación determine una nueva planificación urbanística.

En la delimitación del barrio Yaló solo se realiza una modificación en la delimitación urbana en el costado norte del barrio, considerando que en esa zona no existe ningún tipo de servicio básico ni tampoco cuenta con infraestructura de edificaciones dignas y podría ser un sitio adecuado para la ubicación de industria de bajo y mediano impacto a mediano plazo.



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PIT No 17									
AREA DE DESARROLLO									
USO PRINCIPAL: VIVIENDA Y COMERCIO									
PALO QUEMADO		CHUGCHILAN		LAS PAMPAS		INSINILVI		GUANTALO	
N. PISOS	LOTE MINIMO	FRENT E MINIMO	COS/CUS MAXIMO	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS LATERALES FRONTALES Y POSTERIORES			DENSIDAD DE VIVIENDA	
					F	L	P		
3	200	10	85 255	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	0	3	25-80 VIV / HA	
4	250	12	74 296	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL	0	3	3	25-80 VIV / HA	

DETERMINANTES ADICIONALES

En construcción de edificación DV se calculará con la formula $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$

En Urbanizaciones DV se calculará con la formula $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto}}{\text{Superficie de lote en Hectáreas}}$

Se excluye del cumplimiento de la densidad neta de vivienda DV a los predios con construcciones de hasta 3 pisos.

El uso, ocupación y edificabilidad serán definidos en un plan específico.

ART.- 73.- DE LA INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL. – Su caracterización en cuanto a superficie, subclasificación y tratamiento se detallan a continuación:



1. Área protegida con vegetación natural. – Corresponde a áreas de conservación de la reserva ecológica Los Ilinizas y bosques protectores naturales creados en base a la ley.

PALO QUEMADO



CHUGCHILAN



LAS PAMPAS



INSINILVI

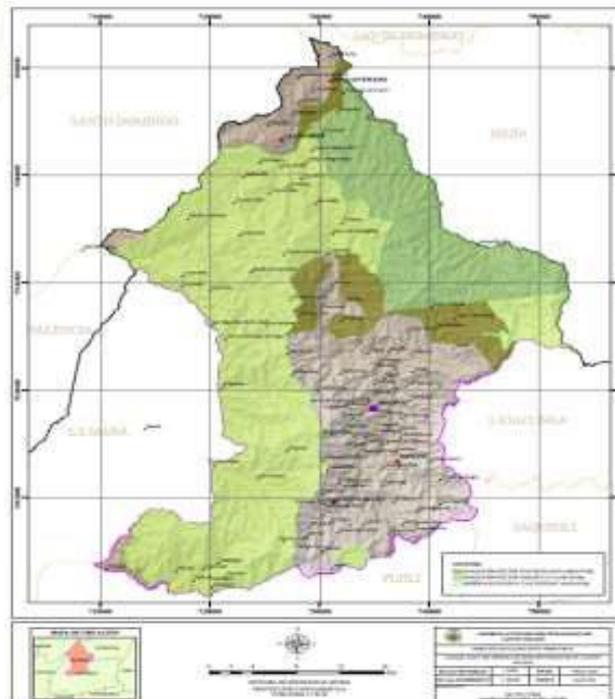


GUANTALO



2. Área protegida con usos antrópicos. - Corresponde a áreas de conservación del GADM SIGCHOS o del MATTE que ya han sido intervenidos por actividades humanas, identificadas en el mapa de riesgos del territorio del cantón Sigchos.

MAPA DEL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS EN EL CANTÓN SIGCHOS





3. Zona sobre los 3600 msnm con vegetación natural (páramo de pajonal, bosque – Arbustiva). - Son áreas de remanentes de vegetación natural de páramo de pajonal o de bosque - arbustivas del cantón Sigchos que no están dentro del sistema de áreas protegidas del GADM Sigchos o del MAE y que tienen que ser protegidas de acuerdo con el Art. 50 de la Ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales; generalmente estas áreas son aledañas a las áreas protegidas.
4. Protección de cuerpos de agua con vegetación natural (100 m). - Áreas de protección de ríos, quebradas, lagunas o embalses con vegetación natural que se encuentran dentro de la franja de protección hídrica (100 metros en base al Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua y la Resolución ZPH- 2019-001 del 25 de septiembre del 2019) y otras resoluciones al respecto emitidas por el ministerio de ambiente y agua.

Los márgenes de protección (MP). Se localizan alrededor de los cursos de agua, cuyo margen de protección se establece de acuerdo al ancho del cauce, a lo largo de los ríos o cualquier curso de agua permanente, considerando el nivel más alto de las aguas en época de creciente, en faja paralela a cada margen, con ancho mínimo de:

Cuerpo de agua	Ancho (cauce permanente)	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Quebrada	Hasta 3 m	Faja paralela a cada margen	12 m
Rio	De 3 a 10 m		25 m
	De 10.1 a 30 m		35 m
	De 30.1 a 50 m		50 m

Alrededor de los lagos, lagunas, reservonas de agua (natural o artificial) y represas, considerando el nivel más alto de las aguas en faja paralela al margen mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Lago / laguna	Faja paralela al margen	80 m
Reservorios de agua (naturales o artificiales)		30 m
Represas		100 m

Alrededor de fuentes (permanentes o intermitentes) y de los llamados ojos de agua, considerando el nivel más alto de las aguas en un radio mínimo de:

Cuerpo de agua	Delimitación	Área natural de protección (m)*
Fuentes (permanentes o intermitentes) / ojos de agua	Radio	100 m

- Área natural de protección medida desde la orilla o línea de máxima creciente promedio anual. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes al margen de protección se sumara el margen de protección del talud.
- Cuerpos de agua (CA). Ríos, quebradas, lagos, lagunas etc. son áreas que se encuentran cubiertas o saturadas de agua por todo o una parte del año pudiendo ser tanto naturales como artificiales.
- Talud (T). Se considera talud a la inclinación o declive del parámetro de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutado por la intervención del hombre que supere los 30 grados y 2 metros de altura.
- En pendientes comprendidas entre 30 a 45 grados la franja de protección será de 7,5 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del



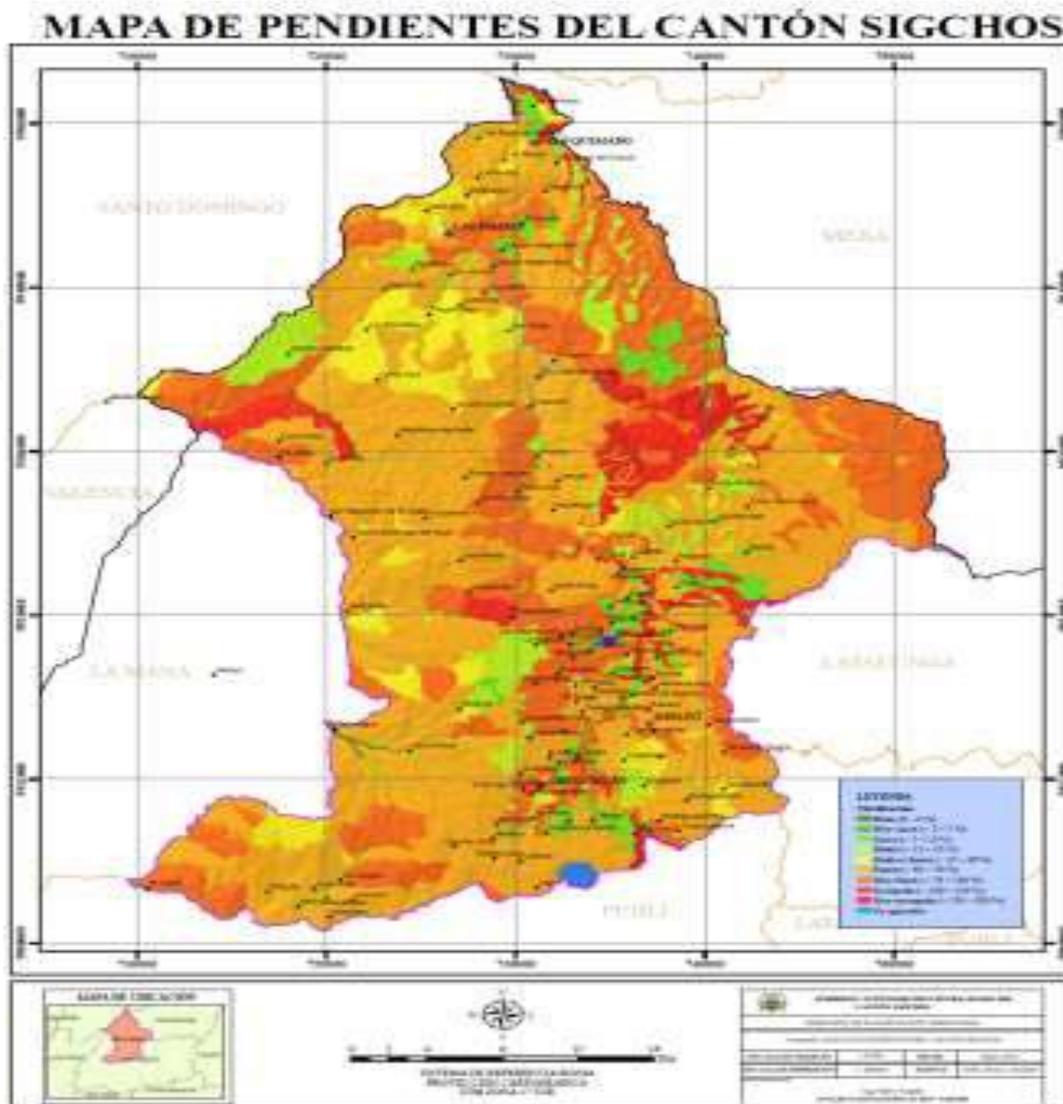
- borde superior del talud.
- En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
 - En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 12 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.

Al tener la ciudad de Sigchos dentro de su geografía la presencia de las quebradas naturales La Ermita y Malacia estos criterios se aplicará también en su conservación vegetal, paisajística y de riesgo.

Protección de laderas con vegetación natural. - Zonas de laderas. Predominio de pendientes muy fuertes, no aptas para uso agrícola peor aún vivienda, y en especial aquellas que conservan en forma nativa la planta *Vaccinium Meridionale*.

Protección de laderas con usos antrópicos. - Son áreas predominantemente de pendientes muy fuertes donde se han realizado intervenciones, principalmente actividades agrícolas y/o ganaderas

Mapa 1 Pendientes del cantón





5. Zona productiva. – Corresponde a zonas que de acuerdo con sus aptitudes agrícolas pueden ser utilizadas para actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.
6. Zona Industrial. - Área designada para uso industrial (barrio Tiliguila y área rural de Yaló).
7. Asentamientos humanos concentrados. - Áreas determinadas como asentamientos con tendencia a la consolidación cuyo uso principal es la vivienda de baja densidad con compatibilidad de usos agropecuarios.

CATEGORIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - COT

ART. 74. OBJETO. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificando en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

ART. 75 EL COT COMO BASE. Las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de ésta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas y áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas

ART. 76 LAS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL COT. - responden a: Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.

El estado de las zonas establecidas por la vocación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.

Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el Plan Nacional de desarrollo: la reducción de brechas, cambio de la matriz productiva, y la sustentabilidad patrimonial.

Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas y proyectos.

Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

Categoría General, Específica y COT

Suelo	Nivel de Uso		COT General
Urbano	Consolidado	Asentamientos Humanos Concentrados	Residencial
	No consolidado	Asentamientos Humanos dispersos	Residencial



	Protección	Estricta	Áreas Naturales de Conservación
			Zona de riesgo
Rural	Producción	Agrícola	Extensiva agroforestal
			Agroforestales huertos familiares
		Ganadera	Extensiva agroforestal
		Forestal	Forestación y reforestación
		Aprovechamiento turístico	turístico
	Aprovechamiento extractivo	minera	Materiales de construcción
	Expansión Urbana	Asentamientos humanos dispersos	Residencial
			industrial
			Zona de riesgo
Protección		Estricta	Áreas naturales protegidas
			Áreas naturales afectadas
			Áreas naturales de conservación
			Zona de riesgo
		activa	Uso sustentable
		Regeneración y mejora	recuperación

DE LA JERARQUIZACIÓN DE USOS DE SUELO

ART. 77.- DE LA JERARQUÍA DE USOS DE SUELO. - La jerarquía establece el nivel predominante del uso al que se está asignado el suelo, con la finalidad de procurar un adecuado uso, por lo cual se establecen las siguientes:

Uso Principal

Uso Complementarios

Usos Condicionados



Usos No permitidos

ART. 78.- USO PRINCIPAL. - Comprende las actividades aptas conforme las potencialidades y características de productividad y sostenibilidad de la zona. El uso principal coincide con las funciones específicas de una zona determinada y que ofrece mayores ventajas y oportunidades para su desarrollo.

ART. 79.- USOS COMPLEMENTARIOS. - Actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, su potencial y otras características que permiten la productividad y la sostenibilidad del territorio. Se localizará en áreas donde se señale específicamente.

ART. 80.- USO RESTRINGIDO. - Es aquel que comprende el desarrollo de actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Este uso no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que es permitido bajo ciertas condiciones.

ART. 81.- USO PROHIBIDO. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y tampoco es permitido en una determinada zona. En tal virtud aquellos usos que no son considerados como principales, complementarios o restringidos, serán prohibidos.

ART. 82. - USO VIVIENDA. - Corresponde al uso de suelo destinado a vivienda combinado con otros usos de suelo que lo complementen de acuerdo con la zonificación establecida.

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

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

Subclasificación del uso de la vivienda:

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGI	TIPOLOGIA
Vivienda de baja densidad	V0	Vivienda con usos barriales
Vivienda de media densidad	V1	Vivienda con usos sectoriales

VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD (V0):

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

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

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

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



SIMBOLOGÍA: V0

TIPOLOGÍA: Vivienda de baja densidad con usos barriales

USO PRINCIPAL:

Vivienda de Baja Densidad

USOS COMPLEMENTARIOS:

2. EQUIPAMIENTO

2.1.- Equipamiento de alcance barrial.

2.1.1.- Educación: Centros de desarrollo infantil, preescolar, escuelas, unidades educativas que incluyen educación inicial y básica, centros de formación y capacitación

2.1.2.- Asistencia social: Guarderías, centros de estimulación temprana, centro de desarrollo infantil tipo A y tipo C.

2.1.3.- Cultural: Aulas taller, salas de proyección, salas de uso múltiple de organización barrial que incorporen área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes.

2.1.4.- Religioso: Capillas

2.1.5.- Recreación: Plazoletas, Parques barriales, parques infantiles, parques lineales y canchas multiuso.

2.1.6.- Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria.

2.1.7.- Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como la estación de primeros auxilios; puestos de salud, centros de salud tipo A.

2.1.8.- Salud animal: Clínicas veterinarias.

2.1.9.- Administración y gestión: Casa comunal, juntas administradoras, sede de administración y gestión parroquial.

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

2.1.10.- Transporte: Parqueaderos barrial de vehículos y bicicletas, estaciones y/o paradas de taxis, y bicicletas.

2.1.11.- Infraestructura: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

3.- COMERCIO

3.1.- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

3.1.1.- Tiendas de abarrotes.

3.1.2.- Mini mercados.

3.1.3.- Frigoríficos y/o Carnicerías.

3.1.4.- Panaderías.

3.1.5.- Confiterías.

3.1.6.- Heladerías.

3.1.7.- Pastelerías.

3.1.8.- Farmacias.

3.1.9.- Boticas.

3.1.10.- Bazares

3.1.11.- Papelerías y útiles escolares

3.1.12.- Centros de copiado.

3.1.13.- Fruterías

4.- SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.

4.1.- Peluquerías y salones o locales de belleza.

4.3.- Baños sauna y turco (SPA).

4.4.- Funerarias



- 4.6.- Locales de venta de videos.
- 4.7.- Lavanderías y tintorerías.
- 4.8.- Talleres de electricistas.
- 4.9.- Talleres de plomeros.
- 4.10.- Talleres de relojeros.
- 4.11.- Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.
- 4.12.- Cabinas Telefónicas e Internet.
- 4.13.- Peluquerías para mascotas.
- 4.16.- Cajero automático
- 4.17.- Reparación de Arts. deportivos.
- 4.18.- Centros de pago de servicios públicos y otros.

6.- PRODUCCION INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

6.1.- Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

- 6.1.1.- Arreglo de zapatos.
- 6.1.2.- Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

5.- USOS RESTRINGIDOS:

5.6.- Servicios profesionales:

- 5.6.1.- Consultorios médicos y odontológicos
- 5.6.2.- Consultorios jurídicos
- 5.6.3.- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 5.6.4.- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 5.6.5.- Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.
- 5.6.10.- Medicina ancestral.

Los usos que generan ruidos se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Además, se deberá controlar malos olores, gases y efluentes contaminantes que puedan ser generados en cualquiera de estos procesos productivos.

USOS PROHIBIDOS

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

VIVIENDA DE MEDIA DENSIDAD (V1):

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

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

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

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

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

SIMBOLOGÍA: V1



TIPOLOGÍA: Vivienda de media densidad con usos sectoriales

USO PRINCIPAL:

Vivienda de Media Densidad

USOS COMPLEMENTARIOS:

Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0, además de ellos se permiten los usos en listados a continuación

2.- EQUIPAMIENTO

2.2.- Equipamiento de alcance sectorial.

2.2.1.-Educación: Colegios, unidades educativas que incluyen educación inicial, básico, bachillerato, unidades del milenio, centros bilingües estudios a distancia, escuelas, talleres.

2.2.2.- Asistencia social: Casas de acogida y Cementerio parroquial.

2.2.3.- Bibliotecas, cines de pequeña escala, teatros, salas de exposición y centros culturales, de escala sectorial que incluyan salas multiuso, aulas taller, biblioteca, áreas verdes recreativas, aulas multimedia, espacio administrativo.

2.2.4.- Religioso: Iglesias, casas parroquiales y conventos

2.2.5.- Recreación: Plazas, parques sectoriales, parques infantiles y parques lineales

2.2.6.- Seguridad pública: Estación de bomberos.

2.2.7.- Salud humana: Equipamientos de primer nivel de atención como los Centros de salud tipo B y C.

2.2.8.- Salud animal: Hospital veterinario.

2.2.9.- Transporte: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular

2.2.10.- Infraestructura: Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.

2.3.- Equipamiento de alcance zonal

2.3.1.- Educación: Institutos tecnológicos o de educación especial, aulas de capacitación, extensiones universitarias (facultades específicas) y centros de investigación experimentación

2.3.2.- Asistencia social: Centro de reinserción social (tratamiento de adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), Cementerio Urbano que incluya Sala de Velaciones y servicios exequiales.

2.3.3.- Cultural: Museos, auditorios, teatros y centros culturales zonales que incluyan salas de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio administrativo y áreas verdes.

2.3.4.- Abastecimiento: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles.

2.3.5.- Recreación: Parque de ciudad, parque ecológico, parque de bosque protector en zona urbana, parque intercultural, complejo deportivo o polideportivo que incluya piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, gimnasio y áreas verdes.

2.3.6.- Seguridad pública: Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC)



2.3.7.- Salud humana: Consultorio de especialidades clínico – quirúrgico, centro de especialidades, centro clínico – quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), hospital básico y hospital general.

3.- COMERCIO

3.2.- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

3.2.1.- Centros comerciales en general.

3.2.2.- Supermercados.

3.2.3.- Comisariatos.

3.2.4.- Joyerías y relojerías.

3.2.5.- Ópticas.

3.2.6.- Librerías.

3.2.7.- Floristerías y venta de plantas.

3.2.8.- Perfumerías y cosméticos.

3.2.9.- Productos naturales.

3.2.10.- Cristalerías.

3.2.11.- Almacenes de Arts. de arte

3.2.12.- Almacenes de artesanías

3.2.13.- Almacenes de ropa confeccionada en general

3.2.14.- Almacenes de Arts. de cuero.

3.2.15.- Almacenes de textiles.

3.2.16.- Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.2.17.- Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.

3.2.18.- Almacenes de colchones.

3.2.19.- Almacenes de juguetes.

3.2.20.- Almacenes de equipos, implementos y Arts. para deportes.

3.2.21.- Almacenes de trofeos.

3.2.22.- Almacenes de plásticos.

3.2.23.- Almacenes de Arts. para fiestas.

3.2.24.- Almacenes de Arts. para fiestas.

3.2.25.- Almacenes de Arts. de cocina en general.

3.2.26.- Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.

4.- SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA

4.3.- Baños Sauna y turco (SPA)

5.- SERVICIOS GENERALES

5.2. Servicios de transporte y comunicaciones. Estos usos se permiten exclusivamente en vías arteriales y/o colectoras



5.2.1.- Radiodifusoras.

5.2.2.- Garajes y estacionamientos.

5.2.3.- Oficinas de cooperativas y compañías de taxi.

5.4.- SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN.

5.4.1.- Restaurantes.

5.4.2.- Picanterías.

5.4.3.- Pollerías.

5.4.4.- Pizzerías.

5.4.5.- Cafés.

5.4.6.- Cervecerías

5.4.7.- Licorerías

5.4.8.- Food Trucks

5.6.- SERVICIOS PROFESIONALES

5.6.1.- Consultorios médicos y odontológicos

5.6.2.- Consultorios jurídicos

5.6.3.- Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

5.6.4.- Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

5.6.5.- Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.

5.6.6.- Laboratorios clínicos.

5.6.7.- Clínicas y mecánicas dentales

5.6.8.- Agencias de publicidad

5.6.9.- Escuelas de formación deportiva.

5.6.10.- Medicina ancestral.

5.6.11.- Notarías.

5.7.- SERVICIOS DE SEGURIDAD.

5.7.1.- Oficinas de empresas de seguridad privadas.

5.8.- SERVICIOS INDUSTRIALES

5.8.1.- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

5.8.2.- Talleres electrónicos.

7.3.- SEDES ADMINISTRATIVAS DE ORGANIZACIONES GREMIALES.

7.3.1.- Organizaciones gremiales.

7.3.2.- Sindicatos.

7.3.3.- Sedes de organizaciones sociales

7.5.- ADMINISTRACIÓN PRIVADA

2.- EQUIPAMIENTO

2.3.- Equipamiento de alcance zonal

2.3.8.- Transporte: Terminales locales, terminales de transferencia y de transporte público estación de transporte de carga y maquinaria pesad.

4.- SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA:

Los usos 4.14 - 4.15 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la, insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes



(Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten utilizar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio

4.14.- Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

4.15.- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.

5.- SERVICIOS GENERALES

Los usos 5.8.4 – 5.8.5 – 5.8.6 – 5.8.7 – 5.8.11 se permiten siempre y cuando se tomen las medidas adecuadas para la insonorización, de modo que los ruidos producidos no afecten a los vecinos colindantes (Máximo permitido 40 decibelios). Se permiten siempre y cuando sean frentistas a vías colectoras y/o arteriales y tengan el espacio adecuado para el funcionamiento propio de este tipo de usos, de modo que no necesiten usar el espacio público como calzada y/o acera para brindar su servicio. Se deberán considerar además los requisitos establecidos por Gestión Ambiental municipal y/o provincial para su funcionamiento.

5.8.- Servicios industriales

5.8.4.- Talleres de alineación y balanceo de llantas.

5.8.5.- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

5.8.6.- Talleres mecánicos y ~~electromecánicos~~

5.8.7.- Talleres de soldaduras.

5.8.11.- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.

6.- PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

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

6.1.3.- Sombrererías.

6.1.4.- Talabarterías.

6.1.5.- Carpinterías y ebanisterías.

6.1.6.- Joyerías.

6.1.7.- Hojalaterías.

6.1.8.- Cerrajerías.

6.1.9.- Tapicerías.

6.1.10.- Talleres de encuadernación y similares.

6.1.11.- Talleres de producción y montaje de cuadros.

6.1.12.- Imprentas artesanales y offset.

6.1.13.- Talleres de producción de imágenes y estatuas.

6.1.14.- Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

6.1.15.- Estampados y serigrafía textil.

6.1.16.- Talleres de producción de Arts. de yeso.



USOS PROHIBIDOS:

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

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD (V2):

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

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

Las densidades netas para este tipo de vivienda son:

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

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

Cabe especificar que los PIT con este uso principal son zonas que actualmente tienen altas densidades ya consolidadas debido a una estructura predial de pocas dimensiones, un alto índice de ocupación en planta baja y con una altura promedio de 3 pisos. Estos PIT corresponden a PIT- 1, que al tener alta densidad y alto nivel de consolidación los equipamientos de mayor escala de ciudad estarán restringidos según el detalle del siguiente cuadro.

SIMBOLOGÍA: V2

TIPOLOGÍA: Vivienda de alta densidad con usos zonales

USO PRINCIPAL:

Vivienda de Alta Densidad

USOS COMPLEMENTARIOS:

Se permiten como usos complementarios todos aquellos usos permitidos como tal en V0 y V1, además de ellos se permiten los usos enlistados a continuación:

3.- COMERCIO

3.4.- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.4.5.- Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.4.7.- Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.4.8.- Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.6.- Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

3.6.1.- Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.6.2.- Almacenes de productos para veterinarios.

3.6.3.- Almacenes de balanceados y alimentos para animales

3.7.- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.

3.7.1.- Distribuidoras de productos farmacéuticos.

3.7.2.- Almacenes de Arts. y químicos para laboratorios.



3.7.3.- Productos y materiales químicos.

USOS PROHIBIDOS:

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

ART. 83. - USO MÚLTIPLE. - Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde en el PUGS 2021-2033 a los centros urbanos de las parroquias rurales y Guantualó, esto debido a la gran variedad de uso.

Sin embargo, también se consideran para la ciudad de Sigchos los siguientes subtipos de usos múltiples aplicados a la ciudad, que se detallan a continuación.

ART. 84. – USOS DE SUELO DE “ZONA ROSA”

Zona Rosa: tomamos el significado reconocido en Centroamérica, como el barrio con abundantes locales de diversión. Corresponde a áreas en donde podrán ubicarse actividades de recreación nocturna como bares, karaokes y discotecas que incluyen consumo de alcohol y espacio para bailar. Dicho uso será compatible en las siguientes vías: Calle Sigchilas (desde el cruce con la calle Ilinizas, en dirección oriental hasta la salida a Isiniví) y Calle Eloy Alfaro (desde el cruce con la calle Sigchilas hacia el sur salida para Chugchilán). En cuanto al equipamiento en esta zona deberá planificar servicios de seguridad pública.

ART. 85. COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas.

ART. 86 CLASIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercio barrial (C1): son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.

- a. Comercios básicos: son usos compatibles con el uso residencial y está conformado para comercios básicos: son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen
- b. artículos de consumo doméstico;
- c. Servicios básicos: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- d. Oficinas administrativas (1): comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200 m².
- e. Alojamiento doméstico (1): comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Comercio ciudad (C4): las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados. Estos usos comprenden:

- a. Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimo a 100m de la vía principal, no estar cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 500 m.
- b. Venta de vehículos y maquinaria pesadas: Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.



- c. Talleres de servicios y ventas especializadas: sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humo y polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de actividades comerciales.
- d. Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

CUADRO TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio Barrial C 1	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, frutería, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, florerías,
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
	Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa de lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías,
	Oficinas Administrativas	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2
	Alojamiento domestico	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
Comercio	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
	Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Área de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada
	Talleres servicio y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50 kg.
	Centros comerciales mayorista	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil. Central de abastos

ART. 87. – USO INDUSTRIAL. - Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales. En el PUGS 2021-2033 se establece como zona industrial parte del barrio rural Tiliguila y parte del área rural de Yaló.



Gráfico 11.- Zona Industrial de Tiliguila y Yaló



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

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

USO PRINCIPAL

- Industria de bajo impacto IBI
- Industria de mediano impacto IMI
- Industria de alto impacto y/o peligrosa IAIP

SIMBOLOGÍA

DEL SUELO NO URBANIZABLE O RURAL

ART. 88.-OBJETIVO. - El uso y ocupación del suelo rural tiene como objetivo estructurar y permitir el mantener la productividad agrícola, a través de la fijación de los parámetros y normas específicas que tendrán una vigencia mínima de 12 años.

ART. 89.- ASIGNACIÓN DE LOS USOS. - La asignación de usos en suelo no urbanizable o rural, en base a los recursos naturales existentes, al valor intrínseco del territorio, su producción, el paisaje, la relación socio cultural y las condiciones actuales, y para fines de la presente ordenanza se acogen a las categorías de ordenamiento territorial del PDOT/2021, por lo que el suelo rural en función del uso y ocupación se categoriza en:



A.- DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN. -

Son las zonas que, por características geográficas, paisajísticas o ambientales, sirven para la provisión de servicios ambientales y por sus características de áreas de amenaza y riesgo no mitigable tiene restringida la posibilidad de urbanizarse para asentamientos humanos.

Abarcan las siguientes categorías de ordenamiento territorial (C.O.T):

1. C.O.T Z o n a de Conservación para Servicios Ambientales
2. C.O.T Z o n a Forestal
3. C.O.T Z o n a de Riesgo.
4. C.O.T Z o n a de Amortiguamiento

5. C.O.T ZONA DE CONSERVACIÓN PARA SERVICIOS AMBIENTALES

ART. 90.- El objetivo fundamental de esta categoría de ordenación es la conservación y recuperación de áreas naturales donde existan ecosistemas sensibles, considerados de especial importancia por sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos o culturales que brindan a la población y al desarrollo municipal.

Comprenden zonas que se encuentran con cobertura vegetal primaria y en transición, vegetación arbórea, arbustiva o herbácea, en esta zona además se encuentran las vertientes de agua de donde captan las juntas de agua, juntas de regantes. La dirección de planificación propondrá al concejo municipal el establecimiento de planes específicos para cumplir con la identificación y delimitación técnica del suelo rural para servicio ambiental en áreas no protegidas y en áreas protegidas se vigilará su conservación y que los planes de manejo no afecten la preservación y no pongan en riesgo por contaminación de vertientes con materias orgánicas, inorgánicas o químicas.

ART. 91.- Los ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad tendrán la función de mantener los equilibrios ecológicos básicos como son la regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, tales como los humedales; mantener la riqueza del patrimonio natural, es decir los recursos naturales renovables y los de biodiversidad eco sistémica, de flora, fauna y microorganismos.

ART. 92.- En estos ecosistemas se condiciona el cambio de uso del suelo, en lugares donde exista vegetación nativa como bosques naturales, páramos, humedales, chaparros, se prohíbe actividades humanas que ponga en riesgo a los ecosistemas mencionados y rompa el equilibrio ecológico.

ART. 93.- En áreas con suelos degradados por la erosión, con pendientes mayores a 30° se realizará actuaciones dirigidas a su conservación, como mantenimiento de la cubierta vegetal, restauración y/o mantenimiento de cultivos leñosos.

ART. 94.- En zonas donde la pendiente sea superior a 45°, márgenes de protección, solo podrá realizarse actividades de restauración o revegetalización forestal con especie propias de la zona en conformidad al uso potencial.

ART. 95.- La implantación de usos o actividades que por sus características pudieren generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje natural o edificado, incorporando medidas de mitigación necesarias para su integración en el paisaje.

1.1. De la protección de los recursos hídricos. –

ART. 96.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la ley, en referencia a la protección de los recursos hidrológicos, en forma general, deben evitarse aquellos usos y actividades que contribuyan a deteriorar la calidad de las aguas, en especial la actividad minera metálica de



tipo artesanal o industrial, así como aquellas actuaciones, obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico o supongan manifiestamente un manejo no racional del mismo.

ART. 97.- Se propiciará a la declaración de reservas forestales protectoras por la autoridad ambiental en áreas de nacimiento de las microcuencas que abastecen acueductos, definiendo al mismo tiempo su respectivo plan de manejo.

ART. 98.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de los cauces, humedales, lagos, lagunas y complejos lagunares. No se podrá alterar sus condiciones físicas o realizar su canalización permanente o dragado. Se exceptúan las actuaciones debidamente autorizadas y justificadas por su interés público cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos. En estos casos deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental, y ser aprobado por la autoridad competente.

ART. 99.- Se conservará la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas; no se permitirá ni el corte o tala de la vegetación arbustiva o leñosa de las riberas de los cursos de agua, para la implantación de actividades agro-productivas o de cualquier índole.

ART. 100.- Se garantiza el derecho a la propiedad privada sobre tierras forestales y bosques con las limitaciones establecidas dentro de la Ley pertinente. El propietario de bosque naturales deberá obligatoriamente conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establece la normativa de carácter nacional.

ART. 101.- Suelos destinados a la protección de cauces, quebradas donde exista vegetación herbácea, arbustiva, arbórea de acuerdo al escenario óptimo ecológico se determina los siguientes márgenes de protección:

1.2. De los márgenes de ríos y quebradas. - Se considerarán zonas de protección permanente a los márgenes de ríos, quebradas y predios con pendientes superiores a 45°; en estas áreas se prioriza actividades de restauración a través del manejo de la regeneración natural o enriquecimiento con especies nativas.

ART. 102.- Las áreas ubicadas a lo largo de ríos, de quebradas, de ojos de agua o de cualquier curso de agua permanente o intermitente, se considerará zona de protección permanente. Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección o zonas verdes que puedan ser mantenidas y controladas, los propietarios cerraran y utilizaran dicha área en labores agrícolas o de jardinería, debiendo evitar la extracción de materiales y acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias que contaminen la quebrada o río.

ART. 103.- Los predios que posean quebradas deberán implementar actividades de conservación con el propósito de mantener el cauce y evitar inundaciones y demás riesgos producto de la erosión del suelo, además estarán sujetos a los Arts. correspondientes de la Legislación Forestal y de la Ley Orgánica de recursos hídricos.

ART. 104.- Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de cursos de agua y lagunas con instalaciones o construcciones de cualquier índole en todos los terrenos cuya pendiente sea superior a 30 °, el uso será restringido para actividades económicas y de vivienda, el uso de suelo será exclusivo para la protección y se optará por prácticas silviculturales.

ART. 105.- En las áreas rurales se prohíbe la evacuación de aguas servidas a cursos de agua en estas áreas se fomentará la aplicación de sistemas de tratamiento como el sistema de pozos sépticos o de ser el caso biodigestores.

ART. 106.- Sin perjuicio de lo determinado por los organismos nacionales y locales competentes, las captaciones de agua deberán realizarse de manera que no provoquen repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico del cantón.



ART. 107.- Se prohíben obras de construcción o ingeniería que alteren el curso del cauce natural de un río o quebrada. Para la ciudad de Sigchos el cauce de las quebradas naturales La Ermita y Mallacoa deberá ser respetado en todo su trayecto, evitándose represamientos, el GAD Municipal solo podrá colocar acueductos en el cruce de las vías carrozables que sean estrictamente indispensables para el desarrollo urbano de la ciudad; en todo su trayecto se hará respetar el área de protección de quebrada y la municipalidad realizará acciones de protección y reforestación.

1.3. De la protección de la biodiversidad. –

ART. 108.- Con el fin de facilitar el intercambio genético entre las especies, se prohíbe la deforestación de los hábitats silvestres,

ART. 109.- Con la finalidad de mantener una conexión entre hábitats se propenderá al mantenimiento y consolidación de la red de corredores ecológicos que comunican longitudinal y/o altitudinalmente áreas protegidas y permiten el flujo de especies de fauna y flora entre ellas.

ART. 110.- Se deberá impulsar la regeneración y recuperación de la cubierta vegetal en espacios alterados de las áreas protegidas, áreas de alto valor ecológico, territorios con pendientes superiores al 30° y márgenes de ríos, quebradas y lagunas, trabajos que tendrán como objeto la formación y potenciación de las comunidades vegetales naturales propias del área.

ART. 111.- En las áreas definidas de conservación y recuperación se prohíbe la introducción y repoblación con especies vegetales exóticas, entendiéndose por estas a las especies que no pertenezcan o hayan pertenecido históricamente a los ecosistemas del cantón.

2. C.O.T ZONA FORESTAL

ART. 112.- Debe evitarse la reducción de masas forestales existentes, se aplicará como medida de mitigación, recuperación de suelos las cercas vivas y cortinas vegetales rompe vientos, que son utilizadas por la fauna para el tránsito, como hábitat y alimentación.

ART. 113.- Se fomentará la creación de nuevas masas forestales en áreas agrícolas, ganaderas con la finalidad de crear corredores de conexión cuya función sea mantener una unión entre la flora y fauna existente en el cantón configurando una estructura de conexión biológica funcional para la fauna y flora.

ART. 114.- En lo referente a la arborización urbana, se tomará en cuenta la especie forestal a ser plantada y sus condiciones morfológicas como forma del árbol, tipo de fuste, forma de la copa, longevidad, tamaño de la raíz. Deberá realizarse proyectos de arborización urbana en las riberas de las quebradas La Ermita y Malacia, y en los taludes de los límites urbanos de la zona oriental de la ciudad para evitar erosiones y mantener el paisajismo de la ciudad.

3. C.O.T ZONA DE RIESGOS. - En lo referente a las zonas de riesgo natural, deberá observarse las siguientes disposiciones:

ART. 115.- Se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción urbanística sobre las áreas que presentan algún tipo de riesgo natural, contempladas en los mapas de Riesgos del cantón SIGCHOS y por determinación técnica de sitio de riesgo por la Unidad responsable.

ART. 116.- Para el resto del territorio en donde no se dispone de cartografía con respecto a riesgos, se considera como susceptibles de deslizamientos las áreas con pendientes mayores al 30° y como áreas susceptibles a inundación los márgenes de ríos y quebradas, donde se prohíbe cualquier tipo de construcción o acción que genere riesgo alguno, debiendo mantener el uso propio del suelo es decir conservación.



ART. 117.- En Zonas donde existan procesos erosivos que puedan ser agentes de deslizamientos o movimientos de masas deberá evitarse cultivos con prácticas agresivas, debiendo establecerse únicamente plantaciones forestales o cultivos perennes.

ART. 118.- Para sitios ya determinados como zonas de riesgo, el GAD Municipal a través de la Unidad Ambiente y Riesgos emitirá una certificación, para establecer la factibilidad de usos y ocupación de suelo cuando el propietario o cualquier entidad pública o privada planifiquen la construcción de infraestructura.

4. C.O.T ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

ART. 119.- Es una franja de territorio que cumple la función de protección y transición hacia las áreas conservación municipal para servicios ambientales, constituyen además zonas de recarga hídrica.

Este territorio está sujeto a actividades productivas que no generen riesgo al equilibrio ecológico y con restricciones para el uso de suelo; dentro de esta categoría de ordenamiento se encuentran unidades ambientales de páramo, pastos, matorrales y bosques nativos. El GAD Municipal establecerá ordenanzas para garantizar en coordinación con el MAE y los propietarios la preservación de humedales en los nacimientos de las vertientes de agua del Cristal que abastece a la ciudad de Sigchos (Corral Viejo 1, 2 y 3) y Corales, así como de otros humedales en las parroquias rurales para garantizar la permanencia de las vertientes de agua; igual acción administrativa se ejercerá para la conservación de páramos, matorrales y bosques nativos en todos los nacimientos de agua del cantón Sigchos en coordinación con el ente público correspondiente.

2. DEL SUELO RURAL PRODUCTIVO

En este suelo se desarrollan todas las actividades productivas que son la base de la economía del cantón y abarca las siguientes categorías y subcategorías de ordenamiento territorial:

2.1.-C.O. T ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Esta categoría de ordenamiento territorial consta para efecto de la presente ordenanza las siguientes sub categorías:

2.1.1- Zona Agrícola

2.1.2.- Área de producción agropecuaria tradicional

ART. 120.- El área de producción agropecuaria tradicional está constituida por tierras de vocación está encaminada a la producción, sea esta ganadera, agrícola o agroindustrial debido a la calidad de suelo, es un área conformada por suelos cubiertos con pasto, cultivos de ciclo corto y suelos con uso agro productivo pecuario.

ART. 121.- Se prohíbe la expansión de las áreas agrícolas actuales, sobre terrenos de bosque, pajonales y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y áreas de alto valor ecológico, arqueológico, histórico y paisajístico.

ART. 122.- Las actividades agrícolas se realizarán en suelos cuya aptitud sea acorde y donde las pendientes no superen los 14 °, en lugares donde la pendiente sea superior a este rango se trabajará con labores agrícolas de protección de suelos, en áreas donde supere las pendientes mencionadas se trabajará bajo sistemas agroforestales, asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos.

ART. 123.- Se impulsará la producción agrícola que beneficie la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos



hídricos, por medio de prácticas agroecológicas que guarde relación con el equilibrio ecológico.

ART. 124.- Los predios superiores al lote mínimo de 1200 hasta 2500 metros cuadrados se implementarán prácticas de manejo de suelos y manejo adecuado de cultivos de ciclo corto, frutales, los lotes mayores a 1 hectárea se implementarán prácticas de agro salvo-pasturas, barreras vivas y técnicas de conservación.

ART. 125.- Los cultivos que existan aún dentro de las zonas urbanas y urbanizables, se sujetarán a prácticas agrícolas amigables con el ambiente; se prohíbe el uso de pesticidas con las siguientes categorías toxicológicas:

1. Extremadamente tóxico o sello rojo.
2. altamente tóxico o sello amarillo

ART. 126.- Toda modificación del uso o aprovechamiento del suelo, debe estar fundamentada en un estudio agro ecológico e interpretación de su capacidad de uso, a excepción de las categorías de conservación y recuperación.

ART. 127.- Las construcciones vinculadas al sector agrícola como los invernaderos serán autorizadas cuando se justifique su necesidad, debiendo ubicarse en terrenos acordes con la actividad.

2.1.3.- Áreas de agricultura en transición

ART. 128.- Esta categoría busca lograr el balance entre los recursos naturales disponibles y la forma de crecimiento de la población tomando en consideración aspectos que son claves para el crecimiento ordenado como son tipo de cobertura vegetal, tamaños de parcelas, limitaciones topográficas, riesgos, aptitud del suelo.

Se caracteriza por la presencia de vivienda dispersa y en proceso de consolidación, ubicada en lugares donde existen ecosistemas naturales, comprende las unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos en densidades de 15 Hab/ha.

2.- Zona de producción pecuaria

ART. 129.- Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equino sobre terrenos con pendientes mayores al

50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor ecológico y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas.

ART. 130.- Las instalaciones o infraestructura pecuarias se realizarán en suelos cuya aptitud sea para aquellas actividades y deben guardar relación, estas instalaciones se realizarán en pendientes que no superen el 50 % de inclinación.

ART. 131.- Los usos de suelo donde se realicen actividades agroindustriales se realizarán en suelos cuya aptitud no sea de protección o agropecuaria, la superficie donde se implantarán será donde la pendiente sea menor a 15 %, las construcciones se instalarán previo estudio de impacto ambiental.

3.-DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

Es el suelo destinado a la extracción de materiales pétreos para la industria de la construcción e industria artesanal (canteras), esta actividad se permitirá únicamente dentro de las áreas no urbanizables o rurales cumpliendo el procedimiento de libre aprovechamiento que otorga el Ministerio de Energía y los respectivos permisos del Ministerio del Ambiente. El presente PUGS 2021-2033 no identifica la existencia de suelo para aprovechamiento de recursos naturales del subsuelo de tipo mineral metálico



o no metálico.

ART. 132.- Sin perjuicio de la normativa legal vigente toda actividad extractiva está sometida a evaluaciones de impacto ambiental con su respectivo plan de restauración.

ART. 133.- Toda actividad extractiva mineral deberá ser instalada en lugares sin actividad agrícola, que no sea zona de reserva o protegida y donde no existan asentamientos humanos, se minimizará el ruido, la contaminación, producción de polvo, etc. con tecnología adecuada.

Las explotaciones abandonadas estarán sujetas a normas de recuperación o rehabilitación citadas en la categoría de ordenamiento zona ambiental.

4.- DEL SUELO RURAL RESIDENCIAL

ART. 134.- Definición. - Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley.

Constituidas por los territorios que, por sus características físicas de topografía, tamaño de lote tienen baja productividad, que sirve para cubrir las necesidades del agricultor y su familia con reducidos excedentes para la comercialización. Dentro de esta categoría se encuentran unidades ambientales como mosaicos de cultivos y pastos, vegetación natural intervenida.

ART. 135.- Para propiciar una transformación ordenada del caserío, se debe generar una densidad baja del suelo con actividades productivas en contacto con las viviendas al interior del perímetro del asentamiento urbano, permitiendo la integración de áreas productivas con la infraestructura de servicios públicos.

ART. 136.- El diseño de toda infraestructura que se implante en el suelo rural, debe causar el mínimo impacto sobre la aptitud del suelo y deberán adaptarse al del entorno y a la geomorfología del terreno.

ART.137.- Vivienda Rural. - Aplicado a los asentamientos humanos rurales concentrados que se ubican en suelo rural y que se caracterizan por su alto nivel de fragmentación predial, media y baja densidad de viviendas, además de estar constituidos como unidades de estructuración social definida y con nombre propio. En el PUGS y de la presente Ordenanza se detalla la ubicación de los asentamientos humanos rurales concentrados a los que se les aplicará el uso de vivienda rural:

La densidad neta para este tipo de vivienda es:

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

CAPITULO XI

OCUPACION DEL SUELO

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

ART. 138.- Los Polígonos de Intervención Territorial PIT del territorio cantonal establecida por características tipo -morfológicas de sus centros poblados y determinados por un tejido urbano relativamente homogéneo; permite establecer particularidades para el fraccionamiento que se sustenta en las condiciones mínimas para el desarrollo de las actividades e implantación de edificaciones con características



de confort que promueva un hábitat seguro y la consolidación de las zonas urbanas y urbanizables, además de la conservación del suelo rural basado en los lineamientos establecidos dentro del PUGS-SIGCHOS 2033.

CUADROS NORMATIVOS / URBANO – PARROQUIAL

ART. 139.- Se establece entonces asignaciones para la edificabilidad y el fraccionamiento de todas las áreas urbanas de las parroquias y zonas urbanizables o de consolidación; mismas que se norman a continuación:

La ocupación del suelo en las zonas urbanas de las parroquias rurales de Chugchilán, Isinliví, Palo Quemado, Las Pampas y la comuna Guantualó se aplicara las disposiciones establecidas para el PIT 3 de la zona urbana de Sigchos en el cual se detalla el uso principal, lote mínimo, altura de edificación, retiros frontales, posteriores, laterales, densidades de vivienda y otros aspectos de fraccionamiento, sin embargo, el componente urbanístico podrá ser modificado conforme las necesidades de crecimiento y desarrollo parroquial siguiendo el procedimiento de planificación establecido en el siguiente plan.

NORMATIVA / SECTOR RURAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES

ART. 140.- La edificabilidad, fraccionamiento y densidad en los asentamientos humanos concentrados en el uso de suelo de producción rural serán establecidos mediante planes específicos conforme el concejo municipal identifique la necesidad de hacerlos para regular su crecimiento.

CAPITULO XII

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO URBANO

ART. 141. - DEFINICIÓN Y ALCANCE. - Se entenderá como características de ocupación a las condiciones físico-morfológicas que norman el fraccionamiento del suelo, tales como área y frente mínimo del lote urbano; la tipología de implantación de la edificación que incluye retiros frontales, laterales y posteriores y la superficie máxima de ocupación del lote con la edificación (COS).

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

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

- a. Para la edificabilidad: el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización de suelo (CUS o COS Total), expresados en porcentaje; y la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales: y
- b. Para fraccionamiento: el área mínima del lote expresada en metros cuadrados; y el frente mínimo del lote expresado en metros lineales.

ART. 142. – CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN. - Adicionalmente a lo señalado en los cuadros normativos de la presente Ordenanza, se deberá considerar los siguientes aspectos según el caso:

1) Lote mínimo



- a) **Suelo urbano:** En casos especiales (herencia o sentencia judicial) las fragmentaciones en ningún caso dentro del suelo urbano se permitirán fragmentaciones inferiores a 90 m²,
- b) **Suelo rural:** El suelo rural del cantón Sigchos considerado como suelo rural productivo se establece como lote mínimo para asentamientos humanos concentrados debidamente delimitados por la dirección de planificación municipal en 300 m²; para los mosaicos agrícolas el lote mínimo será de 1200 m²., y para grandes extensiones se aplicará lo establecido en el PUGS Art. correspondiente a parcelaciones agrícolas.

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

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

- a. En los Polígonos de Intervención Territorial urbanos y en las zonas rurales la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- b. En los ejes viales ubicados en suelo urbano la asignación afectará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía.
- c. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros la asignación será la que corresponde a la vía principal;
- d. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignadas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural; y
- e. En implantación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo asignado por el polígono respectivo, para edificación se le asignará la implantación aislada (A), manteniendo la altura de edificación del polígono.
- f. En ningún caso se permite un Coeficiente de ocupación de suelo (COS) superior al 85%.

ART. 143. – DE LA CODIFICACIÓN PARA LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN. - Para la normativa de implantación de edificación se establecen códigos alfanuméricos compuestos por una sigla y numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a. El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- b. La sigla identifica la forma de ocupación considerando lo siguiente: A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior); B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior); C = continua (con retiros frontal y posterior); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior);

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

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

Ejemplo de codificación: 3B9-55; en donde,

3 = retiro frontal mínimo en metros lineales

B = Implantación pareada



9= Altura máxima de edificación en metros lineales

55= COS máximo en planta baja (porcentaje %)

ART. 144. – DE LA CODIFICACIÓN PARA LA NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO. - Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

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

Ejemplo de codificación: **200-(8-10-12)**; en donde,

200 = tamaño mínimo de lote en m².

8 = frente mínimo de lote en metros lineales.

10 = frente óptimo de lote en metros lineales.

12= frente máximo de lote en metros lineales.

De La Zonificación urbana y rural. - En la ciudad de Sigchos, en las cabeceras Parroquiales y otros asentamientos se establece la siguiente zonificación:

- Clasificación de suelo urbano y rural. La clasificación del suelo urbano y rural se resume en la tabla y se grafica en los mapas adjuntos:

Tabla.2

Código	Descripción
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
SUP	Suelo Urbano de Protección
SRD	Suelo Rural de Producción
SRAE	Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo
SREU	Suelo Rural de Expansión Urbana
SRP	Suelo rural de protección

ART. 145.- APLICACIÓN DE ZONIFICACIÓN. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- En áreas de suelo urbano en los ejes de múltiple correspondientes a vías colectoras y anillo vial, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.
- En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando



un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable;

- En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre Línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;

ART. 146. – DE LAS EXCEPCIONES DE APLICACIÓN DE LA NORMA. – Se detallan los siguientes aspectos:

1) Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan a la norma establecida en la ordenanza del plan regulador mediante la cual se otorgó un permiso, la Dirección de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en este PUGS y en los planes parciales o especiales.

2) Lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS SIGCHOS 2033 para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

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

- Los lotes esquineros mantendrán el retiro frontal hacia a las dos vías, cuando la normativa del polígono sea aislada (A) y la dimensión del frente del predio sea menor a 12 metros, se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- En lotes esquineros y el polígono sea continua sobre línea de fábrica (D), se podrá adosar a la colindancia del lado mayor del predio y se mantendrá el retiro al lado menor del predio.
- Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a 8 metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación continua (C).
- Cuando no se pueda desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y su frente sea menor a 10 metros

(lotes intermedios), se facultará el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio.

3) Intensificación en la utilización del suelo



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

ART. 147. – DEL ÍNDICE DE HABITABILIDAD. - El índice de habitabilidad es la relación de la superficie en metros cuadrados y el número de habitantes en una unidad de vivienda y sirve para regular y controlar la densidad poblacional.

El índice de habitabilidad (IH) en el cantón SIGCHOS no será inferior a 15 m²/hab, es decir que una unidad de vivienda para una familia de 4 integrantes deberá contar con una superficie mínima de casa o departamento de 60 m².

ART. 148. - DE LOS MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y LADERAS – Toda la superficie de los márgenes de ríos y quebradas están delimitados como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica y/o de riesgo; es decir que no podrán ser edificadas, esto incluye la prohibición de construcción de todo tipo de cerramientos.

En base a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las quebradas y ríos con sus taludes y franjas de protección serán de uso público, por lo cual, no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público. También serán de uso público las superficies obtenidas por rellenos de quebradas efectuados por el GAD Municipal o por particulares, con sus respectivos taludes

En caso de taludes cuyos bordes no están clasificados como suelo de conservación, por motivos de seguridad se dejará una franja de protección de 10 metros, medida en longitud horizontal desde el borde superior del talud, esta longitud podrá ser de 7,5 metros cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes por parte del propietario. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía de la entidad que maneja la competencia vial. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

ART. 149. - DE LOS RETIROS LATERALES Y POSTERIORES. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS SIGCHOS 2033, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. del Polígono de Intervención Territorial, en estos retiros no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores, cuando el predio cumpla con la normativa del PIT.

Se permitirá la construcción en retiros posteriores cuando la profundidad del predio sea inferior a 14,00 metros, siempre y cuando en el PIT la codificación para la normativa de edificación sea A,B,C; con retiros frontales de 5,00 metros, respetando las normas de arquitectura, si el retiro frontal es de 3,00 metros con una profundidad inferior a 11 metros.

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



ART. 150. - DE LOS CERRAMIENTOS. - Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio. Pueden ser cerramientos fijos como muros construidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra., o cerramientos provisionales con materialidad de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal deben construirse hasta una altura máxima de 2.80 metros. El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.).

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

En los Asentamientos Humanos Concentrados rurales los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, garantizando al menos el 50% de transparencia, la altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.), de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

ART. 151. - DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. - Además de lo establecido en cada polígono de intervención territorial se deberá considerar los siguientes aspectos:

Voladizos

Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en 0.80 m máximo a partir de la primera planta alta siempre y cuando el ancho de acera sea igual o mayor a 1.50m, caso contrario no podrá ser mayor a 0.50 metros y se podrán construir a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de 2.80 metros medidos desde la acera, en el extremo de menor altura.

No se permitirá voladizos mayores a 0.40m en construcciones sobre línea de fábrica cuando los anchos de vía sean iguales o menores a seis metros; en pasajes y escalinatas el voladizo máximo podrá ser de 0.20m.

Se permite voladizos en sectores con retiros frontales de cinco (5) metros o más, en función del ancho de la vía, en una dimensión equivalente al 15% del ancho de la vía y hasta un máximo de dos (2) metros, de igual manera en sectores con retiros frontales de tres (3) metros si se puede construir voladizo con un máximo de un (0,80) metro.

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

Culatas

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

Alturas de edificación

En predios con suelo plano la altura básica y general máxima de edificación establecida



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

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

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

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

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

Altura de entrepiso

Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico en ningún caso será inferior a 2.20 m con acabados, y siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en el Polígono de Intervención Territorial.

Predios con frente menor a la normativa

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

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

Prohibiciones

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

Iluminación y ventilación

Las dimensiones del ducto de ventilación e iluminación se establecen para edificaciones de 3 pisos y/o plantas los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a tres (3) metros.



Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a dos (2) metros

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

Ductos

Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,48 metros cuadrados, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 20 centímetros libres, o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

Estacionamientos

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS

USO	GENERAL	PIT (P1-01)	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m ²	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 6 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor 61 y menor de 120	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 121 m ²	Mínimo 1 por cada 2 vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas

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

Cuando un predio esté ubicado en los polígonos consolidados y su área sea menor a 150 m² y con frente menor a 8 m, no se exigirá parqueaderos.

ART. 152. - REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. - Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

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



CAPÍTULO XIII

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL

ART. 153.- CARACTERÍSTICAS. - El sistema vial se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo, al cuadro de dimensionamiento referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

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

ART. 154.- SISTEMA VIAL CANTONAL. - La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas, Ordenanza Provincial que regula la Planificación, construcción y mantenimiento vial en la Provincia de Cotopaxi (GADPC) y la presente Ordenanza, su función principal es proporcionar y propiciar el mejoramiento del sistema de movilidad.

a. **Red vial provincial:** Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:

- Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.
- Comunican asentamientos humanos entre sí.
- Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.

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

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

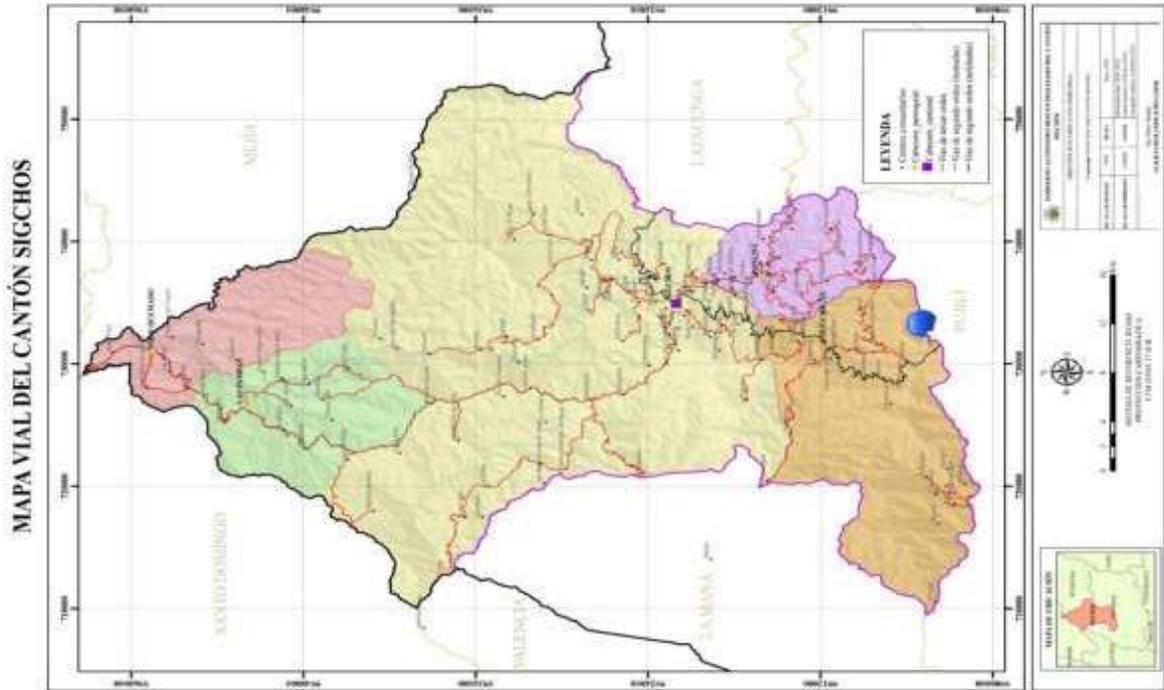
ART. 155.- DISEÑO DE LA ESTRUCTURA VIAL. - Al GAD Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y coordinar la ejecución de esta competencia en las cabeceras parroquiales con los correspondientes Gobiernos parroquiales rurales, tal como lo establece el COOTAD en su art. 55 literal c).

ART. 156.- JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL. - De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, el sistema vial estrictamente estará vinculado dentro del límite cantonal.

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



Gráfico 12.- Red vial cantonal de Sigchos



DE LAS VÍAS URBANAS

ART. 157.- VÍAS URBANAS. - El sistema vial urbano corresponde a las zonas urbanas y de futura expansión urbana y se conforma por las vías: anillo vial urbano de la ciudad de Sigchos, local secundario, pasajes, escalinatas de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

ART. 158.- ANILLO VIAL PRIMARIO. - Su función es recoger permitir un tráfico rápido de vehículos para reducir tiempos de llegada a servicios públicos importantes como centro de salud, registro civil, complejo deportivo municipal, estadio, servicio de seguridad ciudadana o atravesar la ciudad sin generar congestionamiento, en base a este criterio se ha establecido el anillo vial conformado por las calles Humberto Gómez, Chugchilán, Sigchilas y Latacunga.

Gráfico 13.- Anillo vial de la ciudad de Sigchos





El tramo entre calle Amazonas y hasta el cruce con la calle Humberto Gómez formará parte del plan vial urbano para su apertura y equipamiento respectivo.

ART. 159.- LOCALES SECUNDARIAS. - Su función es recoger el tráfico dentro de los sectores de la zona urbana y conducir hacia el anillo vial permitiendo el fácil acceso de los residentes en zonas no consolidadas tendrán un ancho mínimo de 8 m. incluido 2 metros para aceras.

ART. 160.- PASAJES VEHICULARES. - Son los que pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 4,50 metros de ancho en el que se incluyen 2 metros de aceras, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de 4 lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 50 metros desde la misma, con semi curva de retorno de radio mínimo de 7,5 metros tomados desde el borde del ancho del pasaje del lindero del colindante, siempre y cuando estos pasajes sean planificadas a un lateral del lindero del predio a fraccionar, las características de este pasaje será de 1,50 metros para la acera junto a los lotes propuestos con 3,00 metros de calzada junto al lindero de lado del predio total.

En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de 8 metros de ancho, en el que se incluye 2 metros de aceras cuando estos sirvan para el acceso desde la vía pública a un máximo de diez (10) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 80 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6.80 metros; siendo sus principales características:

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

Especificaciones mínimas de vías:

ART 161.- VÍAS PEATONALES. – Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 2 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de dos (2) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 30 metros desde la misma. No se autorizará vías peatonales cuando el GAD Municipal considere la proyección de calle para beneficiar a otros predios colindantes.

ART. 162.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS. - Las especificaciones mínimas sobre vías urbanas, se considerarán en base al siguiente cuadro:

ZONA	TIPO DE VIA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL (m)	PARTERRE	ACERA (m)	RADIO DE GIRO (m)	TOTAL (m)
				(m)			
URBANA	ANILLO VIAL	2	> =3	1	>=1.5	6.00	> = 10.0
	LOCALES SECUNDARIAS	1 - 2	> =3	-	>=1.5	5.00	> =9.0



ART 163. - DEL LÍMITE URBANO Y LAS VÍAS PROYECTADAS EN EL MISMO. – En aquellos casos en donde el eje de las vías planificadas coincide con el límite urbano, aplicando la planificación de apertura de vías elaboradas mediante ordenanza municipal de plan vial, se procederá con procesos expropiatorios en apego a lo que establece el COOTAD de ser necesario.

DE LAS VÍAS RURALES

ART. 164.- VÍAS RURALES. - Su función es atender el tráfico inter-parroquial y entre las zonas rurales en condiciones técnicas, pues sus conexiones se realizan también a centros poblados menores, están conformadas por: vías inter-parroquiales, inter-comunidades y vecinales.

ART. 165.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS: Las especificaciones mínimas sobre vías rurales se aplicará lo establecido en la ordenanza provincial para tal efecto, pero en ningún caso una vía Inter parroquial podrá ser inferior a 7 metros con un espaldón de 1 metro a cada lado, así como las vías intercomunales no podrán ser inferiores a 5 metros con un espaldón de 1 metro a cada lado.

Art. 166.- En topografías con pendientes pronunciadas, a criterio técnico del GAD Municipal, se exigirán únicamente senderos viales de mínimo 3.0 metros.

NORMAS DE PROCEDIMIENTO DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

ART. 167. - DE LOS PROFESIONALES. – Los profesionales que presente trabajos para ser aprobados en el Gad Municipal de Sigchos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Para que un Arquitecto o un Ingeniero Civil puedan realizar trabajos de Arquitectura, Urbanismo y Fraccionamiento, diseño de ingeniería que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GAD Municipal de SIGCHOS. Tales trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura o de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.
2. El GAD Municipal de SIGCHOS determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, y actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
3. Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de responsable de Obra, en todo caso el profesional que realiza el proyecto se convierte en el responsable técnico de obra, o podrá designarse a un profesional registrado en el GAD Municipal de SIGCHOS, de acuerdo con las disposiciones de las respectivas Leyes de Ejercicio Profesional.
4. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario, el Arquitecto, Ingeniero Civil y/o profesionales calificados y especializados de ser el caso y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro municipal, de acuerdo con las Leyes de Ejercicio Profesional y el SENESCYT.
5. La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá estar a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este Art. debidamente justificado, el mismo que será responsable por:
 - Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños
 - Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales



empleados que puedan afectar a terceros.

- Alteración de los planos aprobados
 - Inobservancia a las disposiciones de la presente Ordenanza.
 - Si el propietario cambia de director de obra o constructor, solicitará a la Dirección de Planificación la actualización del permiso de construcción con el cambio de profesional a cargo.
 - Las planimetrías deberán ser realizadas por un Arquitecto, Ingeniero Civil o Topógrafo debidamente registrados en el GAD Municipal.
6. En el sector rural, para levantamientos planimétricos, topográficos y fraccionamientos rurales, además de los profesionales ya mencionados también se aceptará la firma de profesionales especializados en ingeniería agronómica y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio profesional correspondiente.

ART. 168. - DEL REGISTRO MUNICIPAL PARA LOS PROFESIONALES. - Para que los profesionales citados en los Arts. anteriores puedan registrarse en el GAD Municipal de SIGCHOS, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior certificado por el SENESCYT. El GAD Municipal de SIGCHOS a través de la Dirección de Planificación, extenderá al profesional un documento o carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta Ordenanza, tienen plena validez, pero deberán ser actualizados.

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

- a. Copia del Título profesional, expedido y refrendado por una Universidad o Escuela Politécnica del Ecuador,
- b. Título certificado por la SENESCYT.
- c. Documentos personales
- d. Una (1) fotografía carnet
- e. Pago de inscripción (10% RBU)
- f. Patente Municipal

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.

ART. 169.- DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN APROBACIÓN Y/O AUTORIZACIÓN MUNICIPAL. - El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reconstrucción de edificaciones existentes, requerirán de aprobación de planos. La construcción de invernaderos requerirá únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.

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

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

ART. 170.- DEL CUERPO DE BOMBEROS DE SIGCHOS. - De acuerdo con lo que establece la Ley de Defensa contra Incendios la dirección de planificación exigirá el permiso respectivo en las edificaciones que sea aplicable.



ART. 171.- DE LOS REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN. - Uno de los requisitos para la aprobación de planos y permisos de construcción será el permiso de bomberos, cuando la edificación tenga cuatro plantas o más y proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, sitios de elaboración y expendio de pirotecnia, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos Sigchos en cuanto a seguridad y prevención contra incendios, de acuerdo a lo determinado en el Art. 53 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

ART. 172.- DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS. - Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

DE LA ZONA RURAL

Art. 173.- Para la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, de cualquier tipo de edificación de una planta en el sector rural menor a 100 m², se debe obtener el permiso municipal respectivo y pagar una tasa del 5 % del salario básico unificado vigente; si la construcción es de dos o más plantas en hormigón, se requiere de planos arquitectónicos y estructurales, los mismos que deben ser aprobados por el Departamento de Planificación, previo el pago del 50 % de valor de la tasa establecida para la zona urbana.

Todo tipo de edificación o cerramiento definitivo en zona rural con frente a una vía pública deberá además contar con el permiso de derecho de vía otorgado por del GAD provincial Cotopaxi en aplicación de la ordenanza respectiva.

Art. 174.- Para realizar cerramientos en el frente de calles, pasajes, se requiere de permiso municipal.

Art. 175.- En lo demás, se sujetará a lo previsto en esta ordenanza para el sector urbano.

CAPÍTULO XIV

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 176.- La dirección de planificación, las direcciones de obras públicas actuarán de oficio o por denuncia verbal o escrita, para realizar el procedimiento administrativo previo y determinar lo pertinente en aras de hacer cumplir la presente ordenanza y para enviar a la Comisaría Municipal para la acción respectiva.

Art. 177.- La comisaría municipal con la policía municipal debe realizar recorridos frecuentes por los diferentes sectores del cantón, controlando que la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros y en general, todo lo que tiene relación con la construcción, se realicen con sujeción a la presente ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más leyes conexas, así como para que se cumplan con todas sus disposiciones. En los recorridos, de existir presunciones de trasgresión a las normas señaladas, como medida provisional, podrá disponer la clausura de las obras o construcciones mientras se toman las acciones administrativas correspondientes.

Art. 178.- Cuando se presente denuncia escrita, la dirección de planificación u obras publicas según corresponda, la calificará y aceptará a trámite, o dispondrá su archivo. Las denuncias presentadas por vía virtual y correo electrónico del GAD son admitidas como válidas.

La denuncia escrita se dirigirá al alcalde y contendrá:

- A. Nombres y apellidos completos del denunciante y su domicilio;



- B. Nombres y apellidos completos del denunciado, y su dirección domiciliaria.
- C. Los hechos denunciados expuestos con claridad, con indicación del lugar, fecha, hora;
- D. La pretensión; esto es lo que pide a la autoridad;
- E. Correo electrónico para futuras notificaciones; y
- F. Las firmas del denunciante y del abogado del ser el caso.

A la denuncia se adjuntará croquis de ubicación del lugar en donde se están realizando los trabajos; y de cualquier otro documento que el denunciante estime necesario.

Si es verbal, ésta se transcribirá, siempre y cuando el denunciante quiera suscribirla.

Cuando se trate de transgresiones que afecten a una propiedad privada en particular y que sea de competencia del Comisario Municipal, la denuncia necesariamente será por escrito, no se admitirá ni tramitará denuncia verbal.

Art. 179.- Cuando el Comisario tenga conocimiento de alguna infracción a la presente ordenanza, en los recorridos realizados, por denuncia verbal o escrita, recomendará dar inicio al proceso administrativo sancionador, mediante auto motivado en el que determinará el hecho acusado, la persona presuntamente responsable, las normas que tipifica la infracción y la sanción aplicable, previniéndole del derecho que tiene a la defensa y de obtener el patrocinio de un abogado si a bien tuviere, así como de señalar correo electrónico para futuras notificaciones. Si se ha dictado alguna medida provisional se ratificará, modificará o extinguirá.

El auto inicial será notificado por el Comisario Municipal mediante una sola boleta que se entregará en persona o a quien se encuentre en el lugar o se dejará en la puerta del domicilio si fuere conocido o en la construcción, concediéndole el término de cinco días para que conteste de manera fundamentada respecto de los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, de haber hechos que deben justificarse se abrirá el término probatorio conforme el código administrativo.

No se admitirá confesión judicial del procesado, pero si se puede receptar su versión libre y espontánea. Los testigos rendirán sus declaraciones ante el Comisario; por tanto, no se podrá deprecar, comisionar o exhortar la práctica de esta diligencia, ni la inspección al lugar de los hechos. Todos los valores cobrados por concepto de multas provenientes de la presente ordenanza serán utilizables exclusivamente para promover proyectos de vivienda social llevados adelante por el GADM Sigchos a través del Departamento de Planificación.

Art. 180.- Una vez contestado al auto, de estimarlo conveniente para la economía procesal, el Comisario podrá señalar fecha y hora para la audiencia. Si el procesado admite su responsabilidad, en la misma diligencia o con posterioridad a ella dictará la resolución. De negar los hechos se abrirá el término de prueba.

Art. 181.- El Comisario podrá de oficio, en el auto inicial o en cualquier momento procesal, solicitar informes y documentos o disponer la práctica de otras diligencias que estime pertinentes.

Art. 182.- Si el procesado no señala correo electrónico para recibir notificaciones, continuará el trámite en ausencia y no se lo notificará, sino con las diligencias que se realicen con posterioridad al señalamiento del correo electrónico, y si en ningún momento del proceso lo hace, se notificará únicamente con la resolución.

Art. 183.- Fecido el término de prueba se emitirá la resolución dentro del término de quince días.

Art. 184.- De la resolución del Comisario, se podrá interponer los recursos de reposición



ante la misma autoridad o de apelación para ante el alcalde, dentro del término de cinco días contados desde el día siguiente a la fecha de notificación.

El escrito de apelación se dirigirá al Comisario adjuntando el comprobante de pago de la tasa respectiva, caso contrario se concederá el término de tres días para que pague, cumplido esto se concederá el recurso y remitirá el expediente al alcalde. También se podrá apelar directamente al alcalde, autoridad que hará cumplir el pago de la tasa dentro del término señalado, hecho lo cual solicitará al Comisario la remisión del expediente. La resolución del alcalde causará ejecutoria en la vía administrativa.

Art. 185.- Prohíbese a toda persona natural o jurídica realizar obra alguna de rotura de pavimentos, reparación de instalaciones de Aguas servidas, Agua potable, redes eléctricas y telefónicas subterráneas, colocación de estructuras de cualquier tipo, postes, tendido de redes aéreas o subterráneas, letreros, andamios u obstáculos, en las aceras, parterres, avenidas, calles, áreas verdes, fajas laterales de vías (retiros) y áreas comunales, sin el correspondiente permiso municipal, permiso que extenderá la Dirección de Planificación, previo informe del Director de obras públicas municipales, se solicitara la entrega de una garantía por el valor que la dirección de obras públicas fije por el avalúo del bien a ser intervenido, con la firma de un acta de compromiso en donde el solicitante garantice que la reparación final quedara a entera satisfacción del municipio. En caso de incumpliendo no se devolverá la garantía.

Art. 186.- Acatar las disposiciones emitidas en este documento garantizará el desarrollo adecuado y regulatorio del cantón Sigchos, en cuanto al uso y ocupación del suelo y permite una relación armónica entre institución municipal y ciudadanía.

DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMETRICOS

Art. 187.- Los Levantamientos planimétricos podrán ser realizados por todos los profesionales de la construcción es decir específicamente Arquitectos o Ingenieros Civiles, legalmente calificados en el GAD Sigchos y que para ello deberán inscribirse en las oficinas del GAD. El formato de presentación será en láminas de formato A4 y A3 preferentemente, pero en caso de así requerirlo se podrá utilizar formatos superiores para una mejor comprensión. El personal del GAD podrá realizar los levantamientos planimétricos para los usuarios que así lo deseen previa solicitud dirigida al Director de Planificación y según disponibilidad del personal avalado por el Director de personal: los valores para los levantamientos planimétricos en zonas urbanas y rurales y la elaboración de planos de construcción, serán establecidos en la ordenanza de costos administrativos que para tal efecto podrá actualizar el concejo municipal.

En el sector rural, para levantamientos planimétricos, topográficos y fraccionamientos rurales, además de los profesionales ya mencionados también se aceptará la firma de profesionales especializados en ingeniería agronómica y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio profesional correspondiente.

AREA URBANA

AREA	VALOR POR AREA
0 – 100 m ²	1.00 dólares por metro cuadrado.
100 – 500 m ²	0.75 ctvs. por metro cuadrado.
500 – 750 m ²	0.50 ctvs. por metro cuadrado.
750 – 1000 m ²	0.25 ctvs. por metro cuadrado
1000 m ² – 1ha	30 dólares.
Por cada hectárea extra	30 dólares por hectárea.



Para el caso de levantamientos Topográficos el valor se incrementará un valor de 50% extra.

AREA RURAL

AREA	VALOR POR AREA
0 – 100 m ²	1.00 dólares por metro cuadrado.
100 – 500 m ²	0.75 ctvs. por metro cuadrado.
500 – 750 m ²	0.50 ctvs. por metro cuadrado.
750 – 1000 m ²	0.25 ctvs. por metro cuadrado
1000 m ² – 1ha	30 dólares.
Por cada hectárea extra	30 dólares por hectárea.

DE LA ELABORACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO XV

SUBDIVISIÓND EL SUELO

ART. 188.- DEFINICIÓN. - Se entiende como subdivisión urbana o rural, al proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada el fraccionamiento, lotización o urbanización del suelo.

ART. 189.- 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 Sigchos, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo PUGS-SIGCHOS 2033.

ART. 190.- LOTIZACIÓN PARA URBANIZACIÓN MAYOR A DIEZ LOTES.- Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Sigchos o de sus cabeceras parroquiales, aptas para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS 2021-2033 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; que tenga un número mayor a diez (10) lotes, los mismos que deberán respetar el tamaño de lote mínimo establecido en esta ordenanza, no pudiendo sobrepasar en el tamaño máximo el 50% de lote mínimo, deberán dotar de obras de infraestructura básica (bordillos, aceras, compactación de capa de rodadura), servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica) y libre acceso; y será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

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

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

ART. 191.- FRACCIONAMIENTO PARA URBANIZACIÓN MENOR A 10 LOTES.- Es la división de un terreno situado en suelo urbano en dos (2) y hasta diez (10) lotes, cada lote deberá tener la superficie establecida como lote mínimo de acuerdo al respectivo PITS y como superficie máxima de cada lote el 50% más de lote mínimo



establecido y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o cuyo proyecto vial haya sido aprobado por el GAD Municipal de SIGCHOS, en la que no se requiere por lo tanto la planificación de nuevas vías. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de obras de infraestructura básica (bordillos, aceras, compactación de capa de rodadura), servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica) y libre acceso, y que serán entregadas a la institución operadora del servicio para su gestión, así como el porcentaje de cesión por áreas verdes de acuerdo con lo señalado por Art. 424 del COOTAD y el Art. 50 de la LOOTUGS.

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

ART. 192.- PARCELACIÓN AGRÍCOLA. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de protección o de reserva de conformidad con la ley.

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

En suelo rural productivo se determina su respectivo lote mínimo.

Se detallan las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) del Cantón Sigchos, en base a las cuales se especifica los lotes mínimos a fraccionar de acuerdo a cada zona:

COT 1.- Área rural de protección estatal para la conservación, restauración o manejo sustentable de los ecosistemas naturales: no se puede fraccionar.

COT 2.- área rural de protección local susceptible a ser incorporada al SNAP, determinada por la Autoridad Nacional del Agua, el GAD Provincial de Cotopaxi y el GAD Municipal de Sigchos conforme sus competencias; con muy severas limitaciones; para la conservación de los ecosistemas naturales de páramo y bosques: No se puede fraccionar.

COT3.- Área rural de uso producción con muy severas limitaciones para el manejo y gestión con sistemas agrosilvopastoriles. Fraccionamiento en base al área de la escritura de acuerdo a la siguiente tabla:

ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	Hasta 10000 m2	1800 m2	0,18 ha
2	De 10000,01 m2 hasta 40000m2	2000 m2	0,2 ha
3	De 40000,01 m2 hasta 160000 m2	10000 m2	1 ha
4	De 160000,01 m2 en adelante	20000 m2	2 ha

COT 4.- área rural de uso producción con severas limitaciones y asentamientos humanos presentes, para el aprovechamiento agropecuario bajo intervención regulada: Fraccionamiento en base al área de la escritura, de acuerdo a la siguiente tabla:



ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	Hasta 10000 m ²	1500	0,15 ha
2	De 10000,01 m ² hasta 40000m ²	2000	0,2 ha
3	De 40000,01 m ² hasta 160000 m ²	10000	1 ha
4	De 160000,01 m ² en adelante	20000	2 ha

COT 5.- área rural de uso producción con moderadas limitaciones, para la producción agropecuaria, con aplicación de buenas prácticas ambientales: Fraccionamiento en base al área de la escritura, de acuerdo a la siguiente tabla:

ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	0-5000m ²	500m ²	0.05 ha
2	Hasta 10000 m ²	1000m ²	0,10ha
3	De 10000,01 m ² hasta 40000m ²	2000 m ²	0,2 ha
4	De 40000,01 m ² hasta 160000 m ²	10000 m ²	1 ha
5	De 160000,01 m ² en adelante	20000 m ²	2 ha

COT 6.- área y suelo rural de expansión urbana: posterior a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional (Ministerio de Agricultura), para el cambio de la clasificación del suelo rural de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial: lote mínimo para fraccionamiento de 300 m² en Tiliguila, 250 m² en Culacusig y Quilotoa 200 2

CENTROS POBLADOS 1.- área rural con asentamientos humanos concentrados existentes con acceso al menos a dos servicios básicos, que serán previamente delimitados por técnicos de la Dirección de Planificación: Lote mínimo para fraccionamiento de 500 m², en predios con escrituras individuales.

CENTROS POBLADOS 2.- área rural con asentamientos concentrados existentes con acceso a todos los servicios básicos, que serán previamente delimitados por técnicos de la dirección de planificación: Lote mínimo para fraccionamiento de 350 m², en predios con escrituras individuales.

En predios rurales ubicados dentro de la reserva ecológica Los Ilinizas y bosques protectores públicos y privados, se prohíbe el fraccionamiento o subdivisión con escrituras posteriores a la declaratoria de Área protegida.

En predios rurales ubicados dentro de zonas de reserva o bosques protegidos con escrituras legalizadas antes del año 1996 podrán ser fraccionados bajo las consideraciones antes expuestas. En consideración de que existe suelo rural ubicado en zonas de reserva, sobre el cual se han constituido asentamientos poblacionales humanos y no cuentan con títulos de propiedad el GAD Municipal en coordinación con el Ministerio del ambiente y la Subsecretaría de riesgos, realizará un plan específico para cada sector a fin de regular el uso, ocupación y edificabilidad de estos asentamientos

Sin embargo, aplicando lo que establece el art. 37 del Código Orgánico Ambiental y la Disposición general décimo Primera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, podrá fraccionar por una sola vez en un lote de 10 ha. Estas inscripciones de fraccionamientos deberán ser comunicados mensualmente por parte del registrador de la propiedad a la Autoridad Ambiental.

Para el caso de herencias, particiones judiciales y extra judiciales, el lote mínimo se sujetará a lo establecido en esta ordenanza.



ART.193.- DIVISIÓN DE HECHO. - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por el GAD Municipal de SIGCHOS, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o proyectada la apertura y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley.

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

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en la presente ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, según lo estipula el Art. 479 del COOTAD.

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

ART.- 194.-DIVISIÓN DE HECHO POR EXCEPCIÓN EN SUELO URBANO Y RURAL.- Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos en cada PIT, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos (2) o más lotes y hasta un máximo de diez (10), sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte del GAD Municipal, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio de suelo urbano, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 90 m²
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo urbano, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 90 m².
- c) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción, resultante a donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se



- verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Catastros y Avalúos; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 300 m².
- d) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la Unidad de Catastros y Avalúos; en este caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 300 m² y mayores de 200 m², siempre que cuenten con los servicios de infraestructura básicos, vías de accesibilidad de acuerdo a la normativa vigente.
- e) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio de suelo rural de producción y protección, resultante para equipamiento de servicios y para uso de la comunidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 300 m².
- f) Que se ubique expresamente en suelo urbano consolidado y/o no consolidado, suelo rural de producción, prohibiéndose en el suelo urbano y rural de protección.

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

ART. 195. - EXCLUSIÓN. - No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

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

ART. 196. - FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS CON FINES COMERCIALES. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón Sigchos, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de Sigchos, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el GAD Municipal de Sigchos también podrá considerarse como parte perjudicada.

ART. 197. - PARTICIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipal de Sigchos y no se podrá realizar la partición sin el informe favorable del respectivo Concejo Municipal, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta Ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por el GAD Municipal de Sigchos.



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

ART. 198. - ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS. - Cuando un predio sea afectado por trazados viales del GAD Municipal de Sigchos y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono, y si alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible se denominará faja y éste quedará a favor del GAD Municipal de Sigchos, imputable al área de cesión, de acuerdo con la normativa vigente.

Si en una división de hecho ocasionada por el cruce de una vía pública y resultare un lote menor al lote mínimo del sector, pero este puede soportar una construcción independiente, manteniendo los retiros señalados en las normas particulares, se podrá legalizar la división y su edificación deberá cumplir lo previsto en la presente ordenanza.

ART. 199. - ÁREA VERDE Y VÍAS. - En las subdivisiones, fraccionamientos o lotizaciones sujetos o derivados de una autorización administrativa, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal de Sigchos como bienes de dominio y uso público en aplicación de lo que al respecto establece el en el COOTAD.

Se entregará el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega los fraccionamientos en los que la subdivisión resultante no supere los tres lotes, respetando el tamaño de lote mínimo de acuerdo al PITs y sin exceder la superficie de cada uno de los mismos en el 50% de lote mínimo, estos deberán obligatoriamente contar con la dotación previa de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica) e infraestructura urbana pública (aceras, bordillos, capa de rodadura en adoquín o asfalto), de no disponer de servicios básicos e infraestructura urbana no se aplicará esta excepción; se exceptúan también la subdivisión de las tierras rurales, y en las urbanas que se fraccionen con fines de partición hereditaria; siempre y cuando no se destinen para fraccionamientos superiores a 10 lotes y/o subdivisiones provenientes de un mismo fraccionamiento.

En las zonas consideradas en esta ordenanza como de futura expansión urbana se aplicará la excepción de la zona urbana y deberá cumplir con lo establecido el Art. 424 del COOTAD.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, el GAD Municipal de Sigchos, podrá aceptar la entrega del 15% como área verde, calculado del área útil urbanizable en dinero efectivo; este valor será determinado por la Unidad de Catastros y Avalúos en base al avalúo municipal vigente a la fecha de pago y será depositado en una cuenta especial cuyos recursos serán para la adquisición de áreas verdes y obras para su mejoramiento.

La entrega de áreas verdes y de vías contempladas en el plan vial municipal no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En las áreas consolidadas y no consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GAD Municipal de Sigchos.

La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la Unidad de Catastros y Avalúos del GAD Municipal de Sigchos.



De identificarse la afectación por planes viales municipales urbanos aprobados y vigentes, el porcentaje de afectación vial más el porcentaje de cesión por áreas verdes no sobrepasará del 35% del área útil. En el caso de que la afectación del plan vial supere el 20%, no dejará porcentaje de cesión por áreas verdes.

En vías urbanas construidas entre 2019 y 2021, y que no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación al propietario se aplicara el mismo criterio del párrafo precedente.

En un terreno urbano a fraccionarse, aplicando la presente ordenanza considerando el tamaño mínimo y máximo, si superan en más de tres lotes, se permitirá el fraccionamiento en menos de la cantidad mencionada, siempre y cuando el propietario entregue el 15% por cesión por áreas verdes, tomando en cuenta futuras subdivisiones en el mismo predio.

ART. 200.- Dentro del porcentaje de suelo establecido para áreas verdes, no se deberá considerar e incluir la totalidad del área ocupada por las vías que deban crearse para el efecto, salvo el caso en que las vías estén incluidas en el plan vial municipal.

ART. 201.- Los dineros recaudados por este concepto, serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes-recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

ART. 202.- En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, hasta el 100% del porcentaje dejado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

ART. 203.- Para efectos de la aplicación del Art. anterior y para el uso del suelo cedido a favor del GAD Municipal, se entenderá como áreas verdes el suelo que el GAD Municipal destinará a jardines, parques, juegos infantiles u otro equipamiento o uso comunitario público.

ART. 204.- El área asignada en los planos de división del suelo para fraccionamiento y urbanización, y debidamente aprobados por el GAD Municipal, destinadas a áreas verdes, no podrán ser destinados a usos distintos de los establecidos dentro de la presente ordenanza.

ART. 205.- La resolución o autorización de aprobación de fraccionamiento urbano, se protocolizarán en una Notaria y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes a favor del GAD Municipal, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos según art. 479 COOTAD.

Particularidades en los fraccionamientos. –

ART. 206.- En un fraccionamiento se permitirá que uno de sus lotes tenga área y/o frente menor al establecido para el sector, únicamente cuando este vaya a unificarse y consolidarse como cuerpo cierto con el predio colindante, para lo cual se adjuntará al trámite la documentación necesaria y obligatoriamente se hará constar como una condicionante en la Resolución o Autorización de aprobación del fraccionamiento. Se hará constar de manera obligatoria en la solicitud, planos, informes y la respectiva Resolución/Autorización del Fraccionamiento, además los nombres y datos correspondientes al predio colindante a unificarse.

ART. 207.- En caso de compraventa, sucesión o donación de padres a hijos se aplicará



una tolerancia en menos del 10% del frente y un 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá la variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

ART. 208.- Los proyectos de Fraccionamiento presentados por los interesados, previo informe de la Dirección de Planificación del GAD Municipal, podrán ser aprobados o rechazados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y el COOTAD.

ART. 209.- DE LOS LOTES. - Los lotes procurarán tener un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica y cumplirán como mínimo con el área y el frente establecidos en la zonificación respectiva.

- En fraccionamientos, lotización y parcelación agrícola se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, uno de cada cinco lotes.
- Los lotes en áreas urbanas deberán tener una relación máxima 1:3 (frente: fondo).
- El tamaño de lote mínimo establecido en la presente ordenanza para el área urbana en casos especiales podrá tener un margen de tolerancia del diez por ciento.

ART. 210.- Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

ART. 211.- Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos por la zonificación, el propietario podrá construir siempre y cuando la edificación se sujete a las asignaciones de altura y retiros establecidos en el sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

ART. 212.- Cuando los lotes ya existentes sean menores en áreas o frentes previstos, y no puedan desarrollar la forma de ocupación pareada o adosada, se procederá de la siguiente manera:

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

ART. 213.- En todo Fraccionamiento urbano se permitirá reducir el frente mínimo de uno de sus lotes hasta en un 10% de cada 5 lotes.

ART. 214.- Los lotes urbanos cuyos frentes o fondos sean inferiores en más del 75% del lote mínimo requerido, será catalogado como no construible.

ART. 215.- Cuando un predio quede dividido por el cruce de una vía pública en el área rural, y cumpla con el área de la unidad productiva agropecuaria (UPA-500 m²), se autoriza a la dirección de planificación la aprobación del trámite correspondiente.

AFECTACIONES POR ASIGNACIÓN DE NORMATIVA

ART. 216.- En el suelo urbano la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al doble del fondo de un lote mínimo de la zonificación/sectorización asignada; y en áreas de suelo urbanizable, la asignación afectará a cada uno de los predios y en su totalidad.

- a) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor,
- b) En vías peatonales o pasajes existentes menores o iguales a cuatro comas cinco (4,5) metros de ancho, deberá construirse con un retiro frontal mínimo de 3.00 metros.



- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.

ART. 217.- Cuando la asignación normativa del predio establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan totalmente al estado real de su extremo de calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación del G.A.D Municipal de Sigchos determinará las nuevas características de acuerdo a un estudio particular del sector, y se aprobará a través de Resolución de Concejo Municipal.

DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTO

ART. 218.- ALCANCE. - Para los fraccionamientos menores a tres lotes que se realicen dentro de la zona urbana del cantón SIGCHOS, la Dirección de Planificación previo criterio jurídico, aprobará mediante Resolución Administrativa el permiso de fraccionamiento. Para los fraccionamientos rurales, la Dirección de Planificación elaborará la correspondiente Resolución Administrativa una vez cumplida con todas las formalidades legales para la suscripción por la máxima autoridad administrativa.

En los fraccionamientos urbanos mayores a tres lotes, la Dirección de Planificación, cumplidas todas las formalidades legales enviará para conocimiento y Resolución del Concejo Municipal; en las lotizaciones mayores a 10 lotes, los proyectos serán aprobados mediante ordenanza por el Concejo en pleno.

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, división, parcelación agrícola), se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo. Exclusivamente cuando el terreno sea susceptible de división en dos lotes se acepta un porcentaje de hasta un 5% menos de superficie con relación al lote mínimo para cada uno de ellos.

Los lotes que presenten ingresos como parte del lote, serán aceptados siempre que sus áreas útiles sean equivalentes o superiores a las señaladas en la normativa, analizando su profundidad y el ancho del ingreso. En parcelaciones agrícolas se analizará la relación frente fondo (12-100).

Se deberá igualmente analizar los lotes con cargas y beneficios en partes iguales que se encuentren dentro de la relación del 10 %.

ART. 219. - PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOTIZACIÓN SUPERIOR A DIEZ (10) LOTES MÍNIMOS). - El procedimiento para obtener el permiso para lotización superior a diez (10) lotes mínimos contemplará las siguientes etapas. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de veinte (20) días laborables:

- a) Aprobación de anteproyecto mediante Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Planificación; y,
- b) Aprobación del proyecto definitivo mediante Ordenanza expedida por el Concejo Municipal.

El resultado de cada etapa, de cumplirse con los requisitos legales y técnicos establecidos; de no cumplirse con los requisitos, los anteproyectos o proyectos definitivos serán rechazados mediante Resolución Administrativa y devueltos a los peticionarios.

ART. 220. - APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO. - Para la aprobación del anteproyecto, que se lo efectuará mediante Resolución Administrativa emitida por la Dirección de Planificación, previo informe legal de Procuraduría Sindica Municipal e informe técnico del departamento de Planificación, se debe presentar la siguiente documentación:



- a) Solicitud dirigida al Alcalde, en formulario correspondiente, indicando que toda la información proporcionada es confiable, con la firma del o de todos los propietarios del predio o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente y del Arquitecto o Ingeniero planificador; (incluir número de teléfono celular y correo electrónico del profesional).
- b) Escritura inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del predio a urbanizar y certificado de gravámenes actualizados;
- c) Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- d) Copia pago carta predial del año en curso;
- e) Plano topográfico georreferenciado del predio en escala uno a mil (1:1.000) o uno a quinientos (1:500), en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, cuya localización se indicará en base al sistema de coordenadas vigente;
- f) Certificado de no Adeudar al GAD Municipal por parte de los propietarios.
- g) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, ríos o acueductos, el propietario se sujetará a lo dispuesto en la planificación del uso y límite de quebradas, ríos y acueductos; en caso de no existir esta planificación en el sector requerirá de un informe previo de borde de quebrada otorgado por la Dirección de Planificación mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición;
- h) Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala técnica adecuada, sobre el plano topográfico actualizado señalado en el literal g) de este Art. conteniendo:
 - Ubicación a escala que sea legible.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Diseño vial integrado al sector.
 - División en lotes producto del diseño urbanístico.
 - Graficar de acuerdo con el área y perímetro aceptado en la Línea de Fábrica.
 - Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
 - Áreas verdes.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de los lotes con una numeración continua, y superficie.
 - Cuadro de sellos 10 x10 en la parte inferior derecha del plano.
 - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (Polígono de Intervención Territorial), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.



- El anteproyecto aprobado tendrá validez por un (1) año.
- En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con el plan vial periférico, dando como resultado un plan vial integral y público.
- i) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legítima se adjuntará además la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad; y,
- j) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará además la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación.
- k) Cuando el proyecto esté ubicado con frente a vías carrozables de competencia del GAD Provincial deberá presentar el permiso de derecho de vía, de igual forma para la colocación de cercas se respetará del derecho de vías establecido en la ordenanza respectiva del GAD Provincial de Cotopaxi

Nota: Los propietarios de lotes a fraccionar se verán obligados a sembrar árboles en los linderos del mismo.

ART. 221.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LOTIZACIÓN MAYOR A DIEZ LOTES. - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, que se lo efectuará mediante Ordenanza promulgada por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación a la que se deberá presentar la siguiente documentación:

- A. Solicitud dirigida al Alcalde en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el Arquitecto o Ingeniero planificador;
- B. El expediente completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico y Resolución Administrativa de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- C. Certificado de gravámenes actualizado del Registro Municipal de la Propiedad y copia de la escritura;
- D. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN A4, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- E. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;
- F. Seis (6) planos del proyecto de urbanización, escala uno a mil (1:1.000) o uno a quinientos (1:500), sobre el plano topográfico georreferenciado y contendrá:
 - Ubicación a escala máxima 1:25.000 con coordenadas en el sistema vigente
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Loteamiento producto del diseño urbano con el gráfico de afectaciones y retiros de ser el caso.
 - Planos que identifiquen las áreas verdes.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua y la normativa de edificación con líneas entrecortadas, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.



- Cronograma valorado de obras con su respectivo presupuesto.
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle, el registro y las firmas del Arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- G.** Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica (originales o copias certificadas);
- H.** Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- I.** Permiso ambiental (cuando los predios posean áreas que superen los 30.000 m²).
- J.** Elaboración del proyecto de ordenanza que regirá a la urbanización; y,
- K.** En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio que la misma sea impuesta por el GAD Municipal de SIGCHOS previa notificación a los propietarios.
- L.** Informe favorable emitido por la comisión de planificación presupuesto y obras públicas, del gobierno autónomo descentralizado municipal de Sigchos.

El proyecto aprobado tendrá una validez de cuatro (4) años y el permiso de construcción tendrá una validez de tres (3) años, plazo que podrá ser ampliado por un tiempo similar no renovable presentando las debidas fundamentaciones y/o justificaciones para ejecutar la urbanización.

ART. 222. - URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL. - El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social, se sujetará lo indicado en el Art. 85 de la LOOTUGS, a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo y al Decreto Ejecutivo No 681 de 03 de abril de 2019.

ART. 223. - PLANOS MODIFICATORIOS DE FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIÓN (REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN-). - Se entenderá por reestructuración parcelaria un nuevo trazado de lotes defectuosos de acuerdo con lo determinado en el inciso tercero del Art. 470 del COOTAD. Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto o Ingeniero planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Alcalde suscrita por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso en el formulario correspondiente.
2. El original o copia certificada de la ordenanza o, la resolución otorgada por el Concejo Municipal.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
5. Seis (6) copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil (1:1.000) o uno quinientos (1:500).
6. Certificado de gravamen libre de hipoteca o prohibición de enajenar.

ART. 224. - CONTROL DE LOS FRACCIONAMIENTOS O LOTIZACIONES. - El Fiscalizador designado por la Dirección de Obras Públicas, con los informes favorables de la Dirección de Planificación realizará de manera obligatoria, las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo de ejes viales nivelados.
- b) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.
- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Empresa correspondiente.
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y
- e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

ART. 225. - RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O LOTIZACIONES. - El GAD Municipal de Sigchos procederá a la recepción en el momento en que estén



concluidas las siguientes obras y se cuente con las actas de las empresas referentes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados, con conexión a los lotes y a las redes de servicio público existentes.
- b) Construcción de calzadas con subbase y base compactada, aceras y bordillos.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico (ELEPCO S.A.)
- d) Habilitación de áreas verdes
- e) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible; y,
- f) Todas las instalaciones del sistema eléctrico, telefónico.

ART. 226. -CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR GARANTÍA DE OBRAS. - Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal de SIGCHOS, previo dictamen técnico de la Dirección de Obras Públicas.

ART. 227. - PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. - El GAD Municipal de Sigchos, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará al propietario y/o promotor los informes favorables de la infraestructura y de los servicios para la habilitación de la urbanización. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Obras Públicas elaborará el acta de entrega recepción de las obras de infraestructura, para su suscripción con el propietario del fraccionamiento o su representante legal; el Acta será remitida para el conocimiento del Concejo Municipal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite del levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes (vial y amojonamiento) de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, el GAD Municipal de Sigchos hará conocer por escrito al propietario, o a su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

En fraccionamientos menores a diez (10) lotes mínimos que no requieran la construcción de obras de equipamiento, infraestructura, apertura de vías no será necesario dejar como garantía la hipoteca de lotes.

ART. 228. - REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS CON ÁREAS ÚTILES MENORES A DIEZ (10) LOTES MÍNIMOS. - La Dirección de Planificación previo informe legal y técnico o el concejo según como corresponda, emitirá la Resolución de aprobación de la propuesta de fraccionamiento para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- A. Solicitud dirigida al Alcalde en formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común según sea el caso y el arquitecto planificador.
- B. Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad c) Certificado de Línea de Fábrica para elaboración de planos de subdivisión;
- C. Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- D. Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Dirección de Obras Públicas, en caso de no existir infraestructura
- E. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- F. Cinco (5) copias de planos de la división o la reestructuración parcelaria elaboradas en escala normada técnicamente.
- G. El costo que debe cancelar el señor usuario es la cantidad del 3x1000 del avalúo catastral actualizado de la totalidad del predio y el valor por inspección y mensura establecido.
- H. La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georreferenciado del predio, conteniendo:
 1. Ubicación a una escala técnica adecuada en el sistema de coordenadas



vigente.

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. División en lotes producto del diseño urbano.
 4. Áreas verdes
 5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
 6. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
 7. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
 8. Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano.
 9. Junto al cuadro de sellos graficar un recuadro con la normativa de edificación con líneas entrecortadas
- I. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legítima, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.
- J. En caso de reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el GAD Municipal de Sigchos previa notificación a los propietarios.
- K. En caso de proyectar pasajes peatonales o vehiculares, se cumplirá con lo que señala la presente ordenanza
- L. Informe favorable emitido por la comisión de planificación presupuesto y obras públicas, del gobierno autónomo descentralizado municipal de Sigchos.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres (3) años, y podrá ser renovado por un plazo similar, previa solicitud del interesado 60 días antes de la terminación del plazo inicial, justificando las razones que motiven tal hecho, de ser favorable la autorización se sujetará a la normativa legal vigente.

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

Administrativa y devuelto el expediente a los peticionarios.

ART. 229. - PLANOS MODIFICATORIOS DE LOTIZACIONES-URBANIZACIÓN. - Para la aprobación de planos modificatorios de las lotizaciones, el Arquitecto o Ingeniero civil planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por el representante legal o su procurador común, según sea el caso en el formulario correspondiente.
2. El original de la Resolución Administrativa de lotización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo Municipal.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
5. Cinco (5) copias del proyecto modificado de la lotización elaboradas en escala normada técnicamente. De ser el caso quedará sin efecto el Acto Administrativo anterior para proceder a emitir una nueva Resolución Administrativa en base a los nuevos planos presentados

El costo que debe cancelar el señor usuario es la cantidad del 3x1000 del avalúo catastral actualizado de la totalidad del predio y el valor por inspección y mensura establecido.



ART. 230. - REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PARCELACIONES AGRÍCOLAS. - La Dirección de planificación del GAD Municipal de SIGCHOS previo informe legal y técnico, aprobará la propuesta de fraccionamiento agrícola, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida a Planificación en el formulario correspondiente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el Arquitecto o Ingeniero civil planificador.
- b. Copia de pago de la carta predial del año en curso.
- c. Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro Municipal de la Propiedad;
- d. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación; y
- f. Tres (3) copias de planos de la división elaboradas en escala normada técnicamente.
- g. Ubicación a una escala máxima de uno a cincuenta mil (1:50.000) en el sistema de coordenadas vigente.
- h. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- i. División en lotes producto del diseño.
- j. La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georreferenciado, conteniendo: Formato ISO
- k. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área neta, derecho de la red vial provincial, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- l. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, Polígono de Intervención Territorial, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- m. Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. Ubicado en el margen inferior derecho del plano;
- n. Certificado de No Adeudar a la Municipal
- o. El costo que debe cancelar el señor usuario es la cantidad del 3x1000 del avalúo catastral actualizado de la totalidad del predio y el valor por inspección y mensura establecido.

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

ART. 231. - DIFERENCIAS DE ÁREAS Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

- Para todo predio que vaya a someterse a fraccionamiento, sea lotización, subdivisión, fraccionamiento urbano o parcelación agrícola, se deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente o diferencia de área que existiere entre la superficie constante en la escritura de este y la última medición practicada, que supere las tolerancias o errores de medición determinados en la Ordenanza respectiva.

Consecuentemente, cuando se detecte el excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado al GAD Municipal de Sigchos autorización para su fraccionamiento, previamente a iniciar dicho proceso, se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, luego de culminada, sea sobre la superficie real del predio y no se admitirán nuevas modificaciones de la superficie a fraccionarse.

La regularización de suelo excedente en la zona urbana se aplicará previo el dictamen



favorable de la dirección de planificación, con el criterio jurídico, el correspondiente pago en tesorería del GAD Municipal, lo que finalizará con la resolución administrativa del alcalde y el subsecuente registro en el Registro de Datos Públicos Municipal.

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

En la zona rural en caso de existir excedentes con título de propiedad debidamente legalizado se aplicará mediante resolución del concejo municipal con un margen de tolerancia hasta el 20% contando con los informes técnicos de planificación y el criterio jurídico al respecto, aspecto que se lo podrá aplicar en suelo rural con vocación agrícola o aquellos que cuentan con planes de manejo debidamente aprobados y con linderos naturales. En todos los excedentes urbanos y rurales el propietario interesado deberá presentar además una declaración juramentada de no afectación a colindantes.

DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

ART. 232. - DEFINICIÓN DE EDIFICACIÓN. – Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural (vivienda rural según normativa), para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

ART. 233. - PERMISO DE EDIFICACIÓN. - Es la autorización para desarrollar en un predio o predios, determinadas obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 20 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción.

ART. 234. – PROCEDIMIENTO. - El procedimiento para obtener el permiso de construcción de la edificación contemplará las siguientes etapas en las que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se informará a los solicitantes en el término máximo de veinte (20) días laborables:

ART. 235. - INFORME DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO. - Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto de edificación, se debe presentar la siguiente documentación:

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

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

ART. 236. - APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO Y EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Para la aprobación de los planos de edificación definitivos se presentarán los siguientes documentos:

- a. Informe de aprobación del anteproyecto.
- b. Hoja de estadística de la construcción (INEC).
- c. Cuatro (4) juegos de planos arquitectónicos (copias heliográficas) con respaldo digital, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta Ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d. Cuatro (4) juegos de planos estructurales (copias heliográficas) con respaldo digital en construcciones con elementos estructurales, con proyección a otras plantas.



- e. En edificaciones con áreas de construcción de 100 m² o más; o de 2 unidades de vivienda, deberá adjuntarse a lo indicado, los siguientes documentos:
 1. Informe de Cuerpo de Bomberos en base a la Ley contra incendios
 2. Planos Eléctricos
 3. Plano de Instalaciones Hidro-Sanitarias
- f. La Dirección de Planificación emitirá el certificado de aprobación de planos y el permiso de construcción tendrán validez de tres (3) años, pudiendo ser renovado por una sola vez por un tiempo similar, con justificativos debidamente motivados.
- g. La Dirección de Planificación emitirá el permiso de construcción con el certificado de aprobación de planos, especificando el profesional responsable de la dirección técnica de la obra.
- h. En edificaciones de cuatro plantas o más el propietario deberá presentar el estudio de suelos y la memoria técnica descriptiva del proyecto.
- i. En edificaciones de tres (3) plantas, el propietario deberá presentar una memoria de cálculo estructural del proyecto realizada por un profesional afín a la rama
- j. El propietario de la edificación deberá dejar como fondo de garantía el 1,5% del valor total de la construcción calculado en base al costo del m² de construcción en el cantón, garantía que deberá presentarse de acuerdo a la normativa legal vigente y será devuelta con la construcción en obra gris, el permiso de habitabilidad se entregará cuando la edificación este totalmente terminada.

Durante la ejecución de las obras, el GAD Municipal de SIGCHOS debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

ART. 237. - MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIÓN A LOS PLANOS APROBADOS. - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, el índice de edificabilidad, altura de edificación, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes si las hubiere; el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde en el formulario correspondiente.
- b. Certificado de Línea de Fábrica y Normas Particulares, con su respectivo replanteo actualizado;
- c. Original o copias certificadas de los planos aprobados.
- d. Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos
- e. Dos (2) copias de los planos modificatorios identificando gráficamente el estado actual, las modificaciones, y el resultado final. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- f. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Las modificaciones deberán ser graficadas con una simbología clara.

ART. 238.- IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO EN LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. - El constructor está obligado a colocar un letrero visible ubicado en la parte frontal en el predio en que se va a construir, en él debe constar:

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

El letrero en formato mínimo A1 (0.84 x 0.60), permanecerá en la edificación hasta que ésta tenga condiciones mínimas de habitabilidad (puertas y ventanas exteriores,



infraestructura básica, fachadas y culatas con fondo de color blanco si fuere el caso)

ART. 239. - PERMISO DE TRABAJOS VARIOS. - Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones se presentará un gráfico referencial en el que se indicará el área a intervenir y el tipo de intervención, implantación de la edificación, para los siguientes casos:

- a. Edificación nueva en planta baja, de tipo provisional (que no tenga elementos estructurales) hasta 20 m² de construcción, por una sola vez, que no estén ubicadas a línea de fábrica.
- b. Construcción de cerramientos (fijos y/o provisionales)
- c. Modificación, demolición, edificación nueva o reparación de construcciones existentes; y, por una sola vez obra nueva de ampliaciones, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención es menor a 20 m², por una sola vez.
- d. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, cambio de cielos rasos o similares, cambio de cubiertas inclinadas y otros materiales que no sean losas o columnas de hormigón armado. El cambio de puertas y ventanas por seguridad del bien no requerirán permiso de trabajos varios. La pintura y grafiado o empaste de las edificaciones ya construidas no requerirán este permiso, de igual forma los empastes o parches realizados en losas ya construidas que por efectos de desgaste se requiera su intervención o el cambio de hasta un 25% de la cubierta por necesidad emergente realizadas en cubiertas de zinc, teja o similares.
- e. El cambio de cubiertas en una sola planta requerirá el permiso de trabajos varios previo al estudio y verificación por parte de la Dirección de Planificación sobre la resistencia de las columnas ya existentes.
- f. El cambio de columnas y muros existentes solo en una planta previa al análisis de resistencia y seguridad por parte de la Dirección de Planificación, en un término de intervención no mayor a 60 días.
- g. Los trabajos de desbanques y rellenos que no sobrepase el metro de altura, caso contrario deberá presentarse el diseño de los muros perimetrales.

La Dirección de Planificación emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de quince (15) días laborables.

ART. 240. – Para la realización de trabajos varios conforme las intervenciones así consideradas en la presente ordenanza el propietario cancelará los valores correspondientes establecidos en el presente PUGS.

ART. 241. – REQUISITOS. - Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos:

1. Escritura de la propiedad del inmueble original o copia certificada.
2. Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios.
3. Certificado municipal de Normas Particulares y/o replanteo, si fuere el caso.
4. Certificado de la Dirección de Planificación en caso de ser necesario (Responsable de Patrimonio Cultural)
5. Esquema de la zona de intervención en la edificación
6. Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
7. Rubros para intervenir.
8. Certificado de No Adeudar al Municipio

La dirección de planificación emitirá el permiso de trabajos varios en un plazo de 15 días previo el pago del 10% de una RBU, la vigencia de este permiso será de 120 días laborables.

ART. 242. - PERMISO PARA OCUPACIÓN ESPACIO PÚBLICO. - En edificaciones ubicadas en la zona urbana del cantón obligatoriamente deberán obtener el permiso municipal para ocupar el espacio público con material de construcción.



ART. 243. - DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA OTORGANTE DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. –

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

Para los proyectos de fraccionamiento mayores a 5 lotes el Concejo Municipal emitirá la Resoluciones correspondientes.

ART. 244.- DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE CONTROL Y SANCIÓN. – Emitido el permiso de construcción correspondiente por la Dirección de Planificación, les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden, control y sancionadores, ejercer la potestad de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades. La aplicación de la potestad sancionadora se sujetará a lo que determina el Código Orgánico Administrativo.

ART. 245.- VALOR DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - será del 2x1000 del avalúo de la construcción, en función de la tabla de valor del metro cuadrado de construcción, misma que será realizada y actualizada anualmente por la Dirección de Planificación.

ART. 246.- No se requerirá de aprobación de planos para construcciones provisionales sin hormigón armado, ampliaciones que no excedan los veinte metros cuadrados (20.00m²) o intervenciones arquitectónicas tales como cambios de cubierta, remodelaciones, cambios de fachada, para lo cual se solicitará tan solo una autorización que será concedida por una sola vez y deberán pagar el 10% del valor de la RBU.

ART. 247.- Cuando el diseño contemple una excavación mayor de 2.50m y/o cuando ésta se realice junto a las medianeras cualquiera que sea su profundidad se adjuntará una memoria gráfica y descriptiva del sistema de excavación, misma que estará contemplada en los planos estructurales.

Art. 245.- Los proyectos de edificación para equipamiento urbano tramitados por cualquier institución del sector público no pagará la tasa de permiso de construcción. La tasa de aprobación de planos de construcción será del 2x1000, el permiso de construcción el 4x1000 del valor de la obra; la vivienda de interés social (menor a 70m²) pagará el 50%.

Art. 248.- La aprobación de planos y permisos de construcción, no constituye autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por traspaso de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 249.- El permiso de construcción será válido por tres (3) años a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, deberá ser renovado por una sola vez, previo único pago del 10% del RBU; estará exento de pago de tasa de aprobación por renovación si hubiese cambiado la normativa del sector y se deberían realizar planos modificatorios.

CAPITULO XVI

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 250. - EDIFICACIONES QUE PUEDEN SOMETERSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.



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

ART. 251.- GENERALIDADES. - Los predios o inmuebles que se constituyan en propiedad horizontal, el propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, casa, local u oficina y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

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

Art. 252.- Corresponderá al Concejo Municipal de Sigchos, aprobar el Reglamento para la Declaratoria de o para las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, previo informe favorable de los departamentos de Planificación y Jurídico; siempre que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

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

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

ART. 253.- NORMAS APLICABLES. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, la presente Ordenanza y las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la normativa establecida en esta Ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC vigente).



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

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

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

ART. 254.- Número de unidades en propiedad horizontal. - Las especificaciones y requerimientos para las edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal se harán de acuerdo al número de unidades, que para el efecto se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 4.- **Unidades En Propiedad Horizontal**

UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
GRUPO	Nº VIVIENDAS	Nº COMERCIO / OFICINAS
A	2 a 5	Hasta 10
B	6 a 10	11 a 15
C	11 y más	16 y más

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser ejecutados en etapas, en todos los grupos, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas una vez concluida cada una de ellas, esto último básicamente por asuntos económicos y de financiación de las etapas contempladas, es decir se puede concluir con una etapa, autorizar su traspaso de dominio y con los recursos obtenidos seguir financiando las siguientes etapas.

ART. 255.- ESPACIOS COMUNALES. - Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas y de circulación.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación que establezca la dirección de planificación municipal.

En edificaciones construidas antes de la vigencia del PUGS SIGCHOS 2033, para declararse en Propiedad Horizontal, deberán identificar claramente los bienes exclusivos y bienes comunales; no se exigirá el cumplimiento de las normativas vigentes, siempre y cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

ART. 256.- ESPACIOS CONSTRUIDOS. - Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones del Art. anterior, se registrarán a las siguientes disposiciones especiales:

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

ART. 257.- Áreas verdes recreativas: Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A -B-C, tendrán un área recreativa



mínima de 6 (6) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas serán susceptibles de implantarse equipamientos comunales.

- b) Los retiros frontales en zonas de uso residencial, deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) En edificaciones ya existentes en altura o en edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de normativa, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- d) En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en planta baja, terrazas y/u otros pisos.
- e) Para las áreas recreativas pasivas abiertas, se podrá utilizarse áreas verdes naturales o artificiales, estableciendo como módulo 1,80 metros lado mínimo y 4,32 metros cuadrados de área mínima, agrupadas o dispersas según uso y diseño propuesto.

ART. 258.- NORMAS TÉCNICAS. - Las normas Técnicas de la presente ordenanza para propiedad horizontal, relaciona aspectos como:

1. 1.- Condición estructural. - Se cumplirá con lo establecido sobre Construcciones Sismo-Resistentes en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
2. 2.- Instalaciones Sanitarias. - Las acometidas de agua potable, alcantarillado, serán centralizadas, y cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su propio medidor de agua potable, ubicado en un sitio de fácil acceso.
3. 3.- Instalaciones Eléctricas. - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, por lo que cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado desde el tablero general, el mismo que estará equipado con caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos, espacios exteriores, tendrán su propio medidor cuyo consumo será cancelado proporcionalmente por los condóminos.
4. 4.- Servicios Colectivos. - Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión no será menor a 6 m², e individualizada con cerramiento de malla, para cada unidad de vivienda;
5. 5.- Instalaciones Especiales. - En lo que se refiere al uso de ascensores para circulaciones verticales y protección contra incendios, se sujetarán a los organismos competentes y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
6. 6.- Se deberá considerar al menos un parqueadero por cada unidad de vivienda, pudiendo estos estar agrupados o de manera individual en cada vivienda.

ART. 259. - RESULTADO DEL TRÁMITE - La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal en el término máximo de veinte (20) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de Propiedad Horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá a Procuraduría Sindica Municipal para el análisis jurídico sobre el Reglamento Interno de Copropietarios y justificación de la tenencia de la propiedad, se expedirá el



informe correspondiente en el término máximo de veinte (20) días laborables.

- b) Si la declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación, la que se hará conocer en el término máximo de veinte (20) días laborables al propietario o profesional responsable.

ART. 260. - INMUEBLES CUYOS PLANOS NO HAN SIDO APROBADOS NI OBTENIDO EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes para lo cual el interesado presentará:

- a) Levantamiento arquitectónico firmado por un Arquitecto, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un Ingeniero Civil, bajo su responsabilidad en la que se explique que la estructura actual soporta la edificación existente o una posible ampliación. Este informe estará en base a la NEC-RE-SE en cuanto al riesgo sísmico. Este informe deberá ser inscrito y definido para su declaración en el Registro de la Propiedad.
- c) En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 141 de esta Ordenanza.

LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES

LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO Y RURAL

ART. 261.- APLICACIÓN. - Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado en el lapso de vigencia de la ordenanza PUGS SIGCHOS 2033 hasta la fecha de aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o traspasos de dominio. No será obligatoria la legalización de construcción, en las áreas urbanas de las parroquias rurales, cuando dicha edificación no sea más de un piso.

ART. 262.- Las edificaciones de hormigón armado existentes en las áreas urbanas que se hayan construido antes de la vigencia de la ordenanza PUGS SIGCHOS 2033 y que no cuenten con autorización o permisos municipales, deberán obtener únicamente un Certificado de legalización cancelando la tasa del 25% RBU, y estarán exentos de la multa respectiva,

ART. 263.- Las edificaciones existentes que se hayan construido en el lapso de vigencia de la ordenanza PUGS SIGCHOS 2033 hasta la fecha de publicación de la presente ordenanza, y que no cuenten con planos aprobados y permisos municipales, deberán cumplir con el trámite de legalización de construcción, en un plazo de dos años, caso contrario será legalizado por el municipio y el costo será trasladado al propietario más los recargos e intereses de ley.

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

ART. 264.- Para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de legalización de construcción



- b) Línea de fábrica
- c) Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal
- e) Copia de escritura y cédula del propietario
- f) Planos arquitectónicos esquemáticos de la construcción existente (dos juegos) en los que deberán constar mínimo: plantas arquitectónicas, implantación, ubicación, un corte, fachada frontal, cuadro de áreas y datos del proyecto.
- g) Informe técnico de la estructura con firma de responsabilidad de un Ingeniero Civil.

ART. 265.- Aprobado el trámite, se deberá realizar el pago por legalización correspondiente a:

- a) a.- Tasa de legalización el equivalente a 25% RBU; y
- b) b.- la multa del 4x1000 del costo de la construcción,
- c) Ampliación de construcciones.

ART. 266.- Toda edificación existente que requiera Ampliación se sujetara al mismo procedimiento de Aprobación y obtención de Permiso de construcción; debiendo adjuntar al trámite el permiso, planos aprobados de lo ya construido o certificación de legalización. En caso de ser una construcción a partir de dos plantas se requerirá presentar el plano estructural aprobado, en caso de no tenerlo deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

ART. 267.- Para realizar una ampliación vertical de una construcción y que no se cuente con permisos aprobados por el GAD Municipal, el propietario deberá realizar primero la Legalización de la construcción existente y posteriormente solicitara la ampliación a la que se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

ART. 268.- Se aprobará construir un piso más en todas las construcciones que posean planos aprobados y permisos de construcción emitidos por el GAD Municipal, siempre y cuando se respete la normativa del sector; dicha autorización de ampliación se emitirá por una sola vez, se deberá adjuntar un informe estructural con memoria técnica y una certificación emitida por un Ingeniero Civil que faculte la ampliación vertical.

ART. 269.- Se permitirá la ampliación de uno o más pisos, cuando el propietario justifique mediante un informe estructural firmado por un profesional Ing. Civil, que dicha edificación soportará el incremento de pisos solicitados; se respetará la altura de edificación del sector.

APROBACIÓN Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 270.- ALCANCE. - Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan 2 o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros, de acuerdo a la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

ART. 271.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario/s, o su procurador legal común.
2. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados



3. Permiso de Construcción o legalización, aprobado
4. Proyecto de Reglamento Interno de Copropietarios, con cuadro de áreas y de alcuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto.
5. Copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
6. Certificado de gravámenes, por Registro de la Propiedad
7. Certificado de no adeudar al GAD Municipal
8. Pago por aprobación de Declaratoria, 2x1000 del avalúo de la construcción

ART. 272.- El cuadro de alcuotas contendrá única y específicamente las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse, expresada en metros y con su porcentaje correspondiente (alcuota). Las áreas de uso comunal deberán constar de manera detallada la superficie y el uso / función, no se asignará alcuotas.

ART. 273.- Para declarar en propiedad horizontal un inmueble que haya sido construido sin planos aprobados y sin permiso de construcción, la Dirección de Planificación solicitará previamente la Legalización de la construcción / edificación, y emitirá un informe sobre la factibilidad para la declaratoria.

ART. 274.- PROCEDIMIENTO. - La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de treinta (30) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

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

APITULO XVII

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

ART. 275. - DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.- El fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de lotización, de reestructuración parcelaria, la integración de parcelas, la construcción de nuevas edificaciones, la intervención en edificaciones patrimoniales, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, cerramientos, requerirán de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación; para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en el PDyOT SIGCHOS 2021-2040.

ART. 276. -DE LA OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR PLANOS. - Todos los trabajos de construcción, excepto los señalados en el Art. 231 de esta Ordenanza, requieren de la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición siempre y cuando no sean bienes patrimoniales.

Si se trata de aumentos de construcción mayores a 20 m², en sentido horizontal o vertical, sí se requerirán de los planos correspondientes de acuerdo con lo establecido en la ordenanza vigente.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el



predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

DE LOS INFORMES

ART. 277. - FORMULACIÓN DE PEDIDO. - El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite que vaya a realizar. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de presentar documentos actualizados cuando el trámite ingresado al GAD Municipal de SIGCHOS ha tomado un tiempo mayor a lo establecido en la Ley, de tal forma que ha ocasionado la caducidad de los documentos presentados al inicio del trámite.

ART. 278. - INFORME TÉCNICO. - Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo con las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

ART. 277. - CERTIFICACIONES. - El GAD Municipal de SIGCHOS a través de sus Direcciones pertinentes o el archivo central otorgará certificaciones de los informes a petición del interesado.

ART. 279. - DEL CERTIFICADO DE NORMAS PARTICULARES. - El o los interesados, deberán obtener del GAD Municipal de Sigchos, el Certificado de Línea de fábrica, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, áreas construidas, especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de la edificación, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidad de servicio de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueducto, líneas de alta tensión, o esté ubicado en zonas de protección, especificar si está catalogado como bien patrimonial o de interés público, este certificado, tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición y excedido este tiempo el servidor público procederá a la revisión inmediata en el sistema de las normas.

DE LOS PERMISOS

ART. 280.- PERMISO DE USO DE SUELO. - Previo al funcionamiento de una nueva actividad / establecimiento o al cambio de uso dentro del Cantón, la Dirección de Planificación, otorgará el permiso de uso de suelo.

ART. 281.- REQUISITOS. - Para la obtención del Permiso de uso de suelo, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- b) Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas, etc.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Copias de cédula identidad y certificado de votación.
- e) Pago del 5% del RBU, se exceptúa para eventos sociales comunitarios

Para actividades específicas como la explotación de sectores estratégicos para la obtención de los permisos de uso de suelo deberán presentar los siguientes documentos:

1. La aprobación del Estudio de Impacto Ambiental y el informe sobre la afectación a áreas protegidas por parte del Ministerio del Ambiente;
2. Acto Administrativo del Consejo provincial en el caso de vías de tercer orden.



3. De la autoridad única del Agua en todo cuerpo de agua, como lagos, lagunas, ríos embalses o en las áreas contiguas a las destinadas para la captación de agua para consumo humano o riego, de conformidad con la ley que regula los recursos hídricos. En el referido acto administrativo se estará a lo determinado en la Constitución de la República del Ecuador en cuanto al orden de prelación sobre el Derecho al acceso al Agua;
4. Certificación de consulta previa realizada en territorio.
5. Informe previo de viabilidad técnica emitido por parte de la Municipalidad en donde se indique que la actividad no va violar las disposiciones vigentes y no atenta contra los recursos naturales e hídricos del cantón (Aporte comisión de Legislación y Fiscalización)

ART. 282.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERA Y CALZADA. - En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que, por restricciones, en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, previo el pago del 5% de un RBU por cada mes a utilizarse.

ART. 283.- DEL CONTROL DE LA HABITABILIDAD. - Mientras dure la construcción, el GAD Municipal de Sigchos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

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

ART. 284.- Se considerará habitable a una construcción cuando esta haya terminado internamente al menos su etapa de obra gris, y exteriormente terminada sus fachadas incluyendo la instalación de ventanas, puertas, este será el requisito para la devolución de garantías.

ART. 285.- REQUISITOS. - Para la emisión del permiso de habitabilidad, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

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

ART. 286.- CERTIFICACIÓN DE RIESGO. - Es un certificado que será emitido por el Responsable de Ambiente y Gestión de Riesgo del GAD municipal y será documento habilitante para todo permiso de construcción en suelo urbano y rural.

ART. 287.- REQUISITOS. - Se presentará en la Unidad de Ambiente y Gestión de Riesgos la siguiente documentación con las firmas del propietario:

- a) Solicitud detallada, dirigida al director de Desarrollo Sustentable,
- b) Planimetría geo referenciada del predio,
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

CAPITULO XVIII

GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

ART. 288.- DE LA GESTIÓN TERRITORIAL. - La gestión territorial es la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Sigchos para generar políticas públicas que permitan el alcance de los objetivos del ordenamiento



territorial a través de la implementación y ejecución de proyectos, la generación de normativas, su aplicación y el correspondiente control.

ART. 289- OBJETIVO DEL CONTROL TERRITORIAL. - El control del territorio tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo, estén de acuerdo a la reglamentación y normativa propuesta en el presente instrumento, así como restablecer de ser el caso la ordenación infringida.

ART. 290.- CONTROL TERRITORIAL CON FINES AMBIENTALES. - La Dirección de Desarrollo Sustentable, será la encargada del control de uso y ocupación del suelo, en caso de existir infracciones esta dirección realizará el proceso instructor de conformidad al código orgánico administrativo. La función sancionadora la ejercerá la comisaría municipal.

ART. 291.- CONTROL TERRITORIAL CON FINES URBANÍSTICOS.- La Dirección de Planificación o los directores correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de SIGCHOS, están facultadas para iniciar el proceso instructor y poner en conocimiento de la Comisaría municipal, para que éste actúe en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes; en consecuencia, la Comisaría Municipal será la única encargada de sancionar las infracciones dentro de toda la circunscripción territorial del cantón.

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

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

ART. 292.- Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GAD Municipal y estarán a cargo de la Dirección Obras Públicas y la Comisaría Municipal, por lo que los propietarios de la Obra o el profesional encargado notificará el inicio de la obra a fin de que el GAD Municipal pueda planificar las respectivas inspecciones.

El GAD Municipal realizara al menos tres controles en los siguientes momentos:

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

ART. 293.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN INSPECCIÓN. - el propietario o constructor de la obra, está obligado a mantener y presentar en el sitio de construcción los permisos correspondientes y planos aprobados de la edificación; el funcionario del G.A.D municipal que realice la inspección entregara copia de formulario de inspección al propietario.

ART. 294.- SANCIONES. - Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a través de la Comisaría, suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente.

ART. 295.- Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no se permiten las inspecciones, no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, se



procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Infracciones y sanciones Territoriales, contempladas en esta ordenanza.

DE LAS GARANTÍAS

ART. 296. - GARANTÍAS QUE PUEDEN ACEPTARSE PARA FRACCIONAMIENTOS- LOTIZACIONES -URBANIZACIONES. - El GAD Municipal de Sigchos aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

ART. 297. - GARANTÍAS PARA FRACCIONAMIENTOS-LOTIZACIONES - URBANIZACIONES. - En el caso de Lotizaciones que requiera la construcción de obras de servicios básicos e infraestructura urbana, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipal de Sigchos por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse, para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor del GAD Municipal de Sigchos cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

ART. 298. - LOTIZACIONES CONSTRUIDOS POR ETAPAS. - En el caso de fraccionamientos que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Municipal de Sigchos una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse referente a las obras de urbanización.

ART. 299. - DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA POR OBRAS DE LOTIZACIONES. - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción del fraccionamiento o de la etapa y esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Ordenanza.

ART. 300. - OBRAS COMUNALES EN PROYECTOS DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. - Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de Propiedad Horizontal por parte del Concejo Municipal.

DE LAS GARANTIAS PARA EDIFICACIONES

Art. 301.- Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecutarán de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación.

No se rendirá garantías para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Art. 302. El monto de las garantías para las construcciones será establecido por la Dirección de planificación en base al costo total de la obra, calculado de acuerdo según el cuadro de valoración constante en esta ordenanza. Sobre este valor se calculará el monto de la garantía que será equivalente al 1.5% del costo total estimado de la construcción a ser realizada.

Art. 303.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 304.- Terminadas las obras, para la devolución de la garantía, el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la



presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud al Director de Planificación,
- Permiso de construcción,
- Informes de construcción,
- Estudio de resistencia de hormigones para edificaciones superiores a tres plantas.

A petición del propietario podrá entregarse la garantía cuando la obra esté en estado gris de construcción al 100% con ventanas y puertas principales.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación elaborará el informe respectivo.

Art. 305- La garantía será devuelta por el GAD Municipal una vez que el propietario o constructor haya obtenido informe favorable de la Dirección de Planificación con obra gris, puertas principales y ventanas, en cuyo caso quedará pendiente el permiso de habitabilidad definitivo.

Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de 3 años autorizado para edificar contados a partir de la fecha en que fue consignado al Municipio, prescribirá el derecho a cobrar el valor, el cual pasará a formar parte de los fondos municipales, en caso de no haberse presentado solicitud de ampliación de plazo debidamente justificada.

Art. 306.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir hipoteca a favor del Municipio de Sigchos por un valor equivalente al ciento por ciento del valor de las obras de urbanización. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Art. 307.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, quedarán hipotecadas a favor del Gobierno Municipal de Sigchos un número de unidades de vivienda, cuyo valor sea igual al 30% del costo de la obra.

Art. 308.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad, hipoteca por el cien por ciento del valor de la etapa a ejecutarse.

Art. 309.- La hipoteca se levantará una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa, y esta haya sido recibida conforme lo dispone esta ordenanza.

Art. 310.- Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Plano definitivo de límites del cantón Sigchos,
- Planos de delimitación urbana de las parroquias rurales del cantón Sigchos,
- Plano urbano de la ciudad de Sigchos.

DE LA UNIFICACION E INTEGRACION DE LOTES EN EL CANTÓN SIGCHOS

Art. 311.- Unificación de lotes. - Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno urbano y/o rural en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de Planificación y Ordenamiento Territorial del cantón Sigchos.

Art. 312.- Requisitos para la unificación de lotes.

- Tres juegos de planos originales firmados por Arquitectos/as, Ingenieros/as



civiles y el digital correspondiente

- Copia de la SENESCYT del profesional responsable del levantamiento topográfico
- Declaración juramentada de no afectación a linderos o conflictos de linderos con sus colindantes en el caso de predios rurales cuando exista dudas de posible afectación a colindantes.

Art. 313.- Los planos de unificación, serán presentados mínimo en hojas tamaño INEN A3, dependiendo del área del predio y contendrá los siguientes temas:

- Área total de cada uno de los lotes de terreno con orientación y ubicación,
- Cuadro de linderos de cada uno de los lotes de terreno,
- Área y linderos del lote a unificarse,
- Levantamiento planimétricos georreferenciado del predio, referido al Sistema de Referencia SIRGAS ECUADOR (para fines catastrales similar al sistema WGS84). La precisión del levantamiento debe estar de acuerdo a lo estipulado por el Instituto Geográfico Militar, de 1/3 de la escala 1:5000 (= 2 metros).
- En cada uno de los lotes a unificarse se deberá especificar los datos de la escritura correspondiente,
- Certificados de gravámenes de cada escritura.

Nota: Una vez aprobado el tramite catastros deberá emitir una certificación de unificación de lotes con la respectiva actualización dentro del catastro del Cantón

Art. 314.- Procedimiento.- Una vez presentado el trámite, la Dirección de Planificación elaborará el informe de unificación, informe que será emitido al señor Alcalde/sa, para que en ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes emita la RESOLUCION, misma que debe ser protocolizada y registrada en el Registro de la Propiedad, previo la entrega por parte de la Dirección de Planificación, el señor usuario debe realizar el pago correspondiente.

Art. 315.- Costo.- El costo que debe cancelar el señor usuario es la cantidad del 3x1000 del avalúo catastral actualizado de la totalidad del predio y el valor por inspección y mensura establecido.

DE LOS CERTIFICADOS DE NO OPOSICIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ART. 316. - DE LOS CERTIFICADOS DE NO OPOSICIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. - Los Certificados de no Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial serán emitidos por la Dirección de Planificación, cuando éstos sean requeridos por otras direcciones como requisitos para los procedimientos establecidos en el marco legal vigente.

ART. 317. - DE LA EMISIÓN. - Para la emisión de los Certificados de no Oposición al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Planificación evaluará la alineación u oposición considerando los objetivos de desarrollo, el modelo territorial deseado, las líneas estratégicas, políticas, metas, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

No se opone:

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



proyectos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Se opone:

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

DEL CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN SIGCHOS

ART. 318. - NORMATIVA. - Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Sigchos, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del Código Ecuatoriano de la Construcción (2001), con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

- a) Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud,
- b) Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento,
- c) Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad,
- d) Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética,
- e) Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad
- f) Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados.

ART. 319. - APLICACIÓN. - Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Sigchos, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente con relación a los seis (6) capítulos de las normas y que son:

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

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

ART. 320. - DEL HORMIGONADO DE LOSAS EN UNA EDIFICACIÓN. - El profesional a cargo de la Dirección Técnica o el propietario de la construcción de la edificación, previo a hormigonar una losa, deberá solicitar por escrito a la Dirección de Obras Públicas, se realice la inspección correspondiente para verificar el cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de Construcción, la normativa urbanística y la autorización otorgada, de acuerdo a lo determinado en el Art. 79 de la Ley Orgánica



de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, caso contrario será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general, sin perjuicio de sancionar con el derrocamiento de la losa hormigonada en caso de que esta no cumpla con las especificaciones del plano estructural. Esta infracción será calificada como grave.

DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

ART. 321. - ORDEN Y CONTROL TERRITORIAL. - El GAD Municipal de SIGCHOS adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Tienen competencia para sancionar las infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza, la Comisaría Municipal, en base a la instauración de procesos administrativos sancionatorios por el Director de Planificación, Director de Obras Públicas, Director de Desarrollo Sustentable según la infracción, y la comisaría municipal aplicara la sanción correspondiente.

ART. 322. - MANTENIMIENTO DEL CONTROL TERRITORIAL. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Participación de órganos formales de control a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones o con la participación de la comunidad (denuncias)
- b) Instauración de procesos administrativos sancionatorios por el Director de Planificación, Director de Obras Públicas o Director de Desarrollo Sustentable.
- c) Las sanciones correspondientes dependiendo de las infracciones cometidas según los casos respectivos.

ART. 323. - PERMISOS. – Necesitan obligatoriamente permisos las siguientes actuaciones:

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

ART. 324. - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. - Son responsables de las infracciones a esta Ordenanza: el propietario, el planificador, el constructor de la obra, así también aquellos funcionarios que tengan que ver con aprobación y control de las construcciones en curso; quienes responderán solidariamente, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, será responsable su representante legal.

ART. 325. - OBLIGACIÓN ADICIONAL DE REPARAR EL DAÑO CAUSADO. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costo las medidas necesarias para corregir los actos y omisiones a fin de reponer las cosas a su estado anterior.

En la etapa de ejecución en los casos de derrocamientos que no han dado cumplimiento



voluntariamente los infractores, se procederá por medio del GAD Municipal de SIGCHOS a realizar las medidas necesarias para el derrocamiento a costo del infractor con un recargo del 10% del valor calculado por el GAD Municipalidad de SIGCHOS, sin perjuicio del importe establecido en el juicio de coactivas.

Se aplicará el mismo procedimiento en el caso de que en la etapa de ejecución se determinará la construcción de muros, columnas, paredes o lo que se pueda realizar para garantizar la seguridad a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

ART. 326. – CIRCUNSTANCIAS ATENUANTES Y AGRAVANTES. - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

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

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

Para aplicación de este Art. se consideran agravantes los siguientes:

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

ART. 327. - PRESCRIPCIÓN. – En base al Art. 245 del Código Orgánico Administrativo sobre la prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora se determinará de los siguientes plazos:

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



impongan.

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

ART. 328 – DENUNCIA. - Todos los ciudadanos frente a una contravención de esta Ordenanza podrán denunciar a los proyectistas, constructores, responsables de trabajos de construcción, propietarios del inmueble, autor material de la construcción u otros; los mismos que serán sancionados de acuerdo con las competencias del GAD Municipal de Sigchos, sin perjuicio de las acciones civiles y penales de las que sean responsables por estos actos y/u omisiones.

CAPÍTULO XIX

DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES TÉCNICAS

ART. 329. - DE LA COMPETENCIA DE CONTROL DE LAS CONTRAVENCIONES MUNICIPALES. - El conocimiento de infracciones a esta Ordenanza le corresponde a la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas o Dirección de Desarrollo Sustentable quienes realizaran la instauración del proceso administrativo sancionatorio para remitir a la Comisaría Municipal.

ART. 330. - DE LA INSPECCIÓN Y EL ALCANCE. - Se entiende por inspección, el conjunto de actividades de verificación y observación que requieren pruebas técnicas, de ser el caso, para la determinación de los datos o hechos que constituyen presunta infracción administrativa a ser informados a la función instructora.

La inspección incluye el ejercicio de todas las atribuciones y deberes necesarios que incluye la comprobación y control del cumplimiento de la presente Ordenanza, la cual debe practicarse de oficio, por acuerdo del órgano competente, por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia; la presunta infracción será puesta en conocimiento de la Dirección de Planificación para que continúe el proceso administrativo sancionador de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA

ART. 331. - SANCIONES CON MEDIDAS PROVISIONALES. - Si en las inspecciones de control realizadas por la Dirección de Planificación se observa la ejecución de obras sin permiso de construcción, la contravención de los planos aprobados que afecten la funcionalidad y estructura, el GAD Municipal de SIGCHOS a través del órgano competente suspenderá la obra hasta que el propietario o constructor, obtenga el permiso de construcción correspondiente, los planos aprobados y la re aprobación de planos en casos de modificación, al no hacerlos con apego a estos.

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

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

Posterior a la obtención del certificado de uso de suelo, el dueño o responsable de la actividad que no hubiere respetado el certificado único de habilitación, se procederá a



la suspensión de la actividad, hasta que lo obtenga o subsane los requerimientos determinados por la Dirección correspondiente; sin perjuicio de las sanciones por la infracción cometida.

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

CAPÍTULO XX

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ART. 332. – COMPETENCIA. - El conocimiento de infracciones y aplicación de sanciones a esta Ordenanza le corresponde a la Comisaría Municipal.

DE LAS INFRACCIONES

ART. 333. – INFRACCIONES. - Son infracciones el incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipal de SIGCHOS.

ART. 334. – RESPONSABLES. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

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

DE LAS SANCIONES

ART. 335. – SANCIONES. - Los propietarios, promotores o responsables de fraccionamientos o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales, serán sancionados de la siguiente manera:

ART. 336.- El Comisario Municipal o quien realice sus funciones, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, las del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas. Para el efecto el Comisario, los Inspectores, y cualquier otro funcionario de la Comisaría tendrá libre acceso a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor, podrá solicitar el apoyo de la Policía Municipal y de la Policía Nacional.

ART. 337.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos establecerá la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

ART. 338.-INFRACCIONES LEVES. - Son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin los correspondientes permisos autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos.
 - b. Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos emitidos por el



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos.

2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

ART. 339.- INFRACCIONES GRAVES. Constituyen infracciones graves las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b. Sin la correspondiente autorización administrativa, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c. Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

ART. 340.-SANCIONES. Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones.

En los casos de construcciones, reparaciones, remodelaciones, restauraciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones, que se estén realizando o se hayan realizado sin sujetarse a los planos aprobados y/o al permiso de construcción; se impondrá una multa dependiendo del tipo o magnitud de la infracción:

1. Infracciones leves: entre el 5% de un salario básico unificado de los trabajadores en general a 3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general,
2. Infracciones graves: entre 5 a 10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general

ART. 341.- En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el Comisario/a o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquél, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador. Si se rompiere o violentare los sellos o etiquetas de clausura, se procederá a la demolición de la construcción.

ART. 342.- Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones.

ART. 343.- Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.

ART. 344.- Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de



15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción. Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.

ART. 345.- Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.

ART. 346.- El propietario de la construcción de obra mayor que no exhiba el rótulo del profesional que está a cargo de la construcción como lo determina el Art. 213 de esta ordenanza pagará una multa equivalente al 10% del salario básico unificado vigente por cada semana del incumplimiento.

ART. 347.- Además de las sanciones establecidas, se podrá decomisar los bienes materiales de la infracción, como también disponer la clausura definitiva.

ART. 348.- Suspensión de la Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción:

- a. Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b. Cuando la construcción se realice con permiso de construcción, pero haya realizado alguna modificación no autorizada en el antes mencionado permiso.
- c. Cuando se comprobaré que el permiso de construcción haya sido otorgado, violando las normas o disposiciones establecidas en esta Ordenanza.
- d. Cuando sea retirada la responsabilidad técnica de la obra, y el propietario de la misma no designe el responsable técnico que lo sustituya.
- e. Cuando realice obra mayor sin haber notificado al Municipio y obtenido el certificado de obra menor.

ART. 349.- Se revocará el permiso de construcción cuando, suspendida la obra a través del Comisario Municipal, a fin de realizar rectificaciones, éstas no se hubieren cumplido dentro de los plazos establecidos.

ART. 350.- Demolición de Obras.- Independientes a las otras sanciones que correspondan, se iniciará el proceso de demolición en los siguientes casos:

- a. Cuando se construya en espacio público a nivel del suelo o en forma subterráneas o la que se produzca en forma aérea en zonas donde aquellas no se admitan.
- b. Ocupación indebida de los retiros determinados en el permiso de construcción. c) Exceder la altura máxima permitida en más de un 10%.
- c. Cuando haya transcurrido más de 24 meses y no se cumpla o corriere con la razón que motive la paralización de la obra, siempre que no exista reclamación administrativa o recurso pendiente de resolución. e) Si se hubiere realizado obras ilegales, o sin la debida autorización de la Asamblea copropietarios de propiedad horizontal, en los términos que ellos obtuvieron sus alícuotas.

Para proceder a la demolición el Comisario Municipal tramitará el expediente correspondiente, en el que se observarán las garantías del debido proceso consagradas en la Constitución de la República.

DE LAS MULTAS

Si el propietario, que cuente con el permiso de construcción hubiere realizado modificaciones sin la debida autorización, serán sancionados según el caso con:

- a. Una multa del 5% del costo del área construida y no autorizada, si esta cumple con



las normas establecidas para la zona.

- b. Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Mínimo Vital vigente, si no comunicare a El Departamento de Planificación, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

ART. 351.- La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente, que será cobrado a través del procedimiento coactivo respectivo.

ART. 352.- El propietario que no haya solicitado la inspección final o “habitabilidad” será sancionado con una multa de uno a tres salarios básicos unificados del trabajador en general, independientemente de obtener la misma.

Art. 353.- Sanciones Administrativas. - El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

DE LAS TASAS RETRIBUTIVAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE LA MUNICIPALIDAD DE SIGCHOS PRESTA A SUS USUARIOS.

ART. 354.- MATERIA IMPONIBLE.- Como realidad económica que implica un costo, constituye materia imponible de las tasas retributivas, por servicios técnicos administrativos, los que a continuación se especifican:

- 1. SERVICIOS TÉCNICOS:** Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza se consideran servicios técnicos los siguientes:
 - a. Permiso de construcción, ampliación, reparación y remodelación de edificios, casas y otras construcciones urbanas del cantón;
 - b. Revisión de planos arquitectónicos, inspecciones de construcciones y aprobación de los mismos;
 - c. Determinación de líneas de fábrica, escrituración, construcción y subdivisión;
 - d. Revisión y aprobación de planos urbanos para subdivisiones, lotizaciones y urbanizaciones;
 - e. Avalúos y reevalúo de predios urbanos y rurales;
 - f. Mensura, línea de fábrica, levantamientos planimétricos e inspecciones de terrenos urbanos y rurales;
 - g. Inspección, revisión medición y permisos de alícuotas en propiedad horizontal;
 - h. Inspección de establecimientos comerciales sobre higiene y salubridad;
 - i. Determinación y coordenadas de georeferencia urbana y rural;
 - j. Impresión y digitalización de planos A1, A2, A3 y A4, blanco negro y color;



- k. Ocupación de vía pública con materiales de construcción y otros materiales; y,
- l. Cualquier otro servicio técnico administrativo que implique un costo y que la municipalidad esté facultada a conceder.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se consideran servicios administrativos, entre otros los siguientes:

- a) Certificación de documentos públicos;
- b) Formularios municipales;
- c) Sello municipal; y,
- d) Por elaboración y procesamiento de fichas prediales catastrales, padrón catastral y emisión de títulos de crédito o carta de pago.

ART. 355.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de las tasas determinadas en esta ordenanza es la Municipalidad de Sigchos, que concede los servicios señalados en la misma.

TARIFAS. - Se establecen las siguientes tarifas:

1. El cobro por determinación de: Línea de fábrica sobre predios con servicio de infraestructura básica, pagarán el valor de 0,20% de una remuneración básica unificada del trabajador en general vigente, por metro lineal de frente a la vía pública;
2. Los predios que no cuenten con servicio de infraestructura básica pagarán el 0.12% de una remuneración básica unificada del trabajador en general vigente, por metro lineal de frente a la vía pública.
3. Por emisión de línea de fábrica, el costo será del 0.4% de una remuneración básica unificada del trabajador en general vigente;
4. Por inspección y/o mensuras de terreno en perímetro urbano, será el 1x1000 del avalúo del área total del predio;
5. Por inspección y/o mensura de terreno en el área rural, será según el siguiente cuadro:
 - a. Hasta 2Has. USD 50,00; de 3 a 10 Has. USD 80,00, de 11 a 30 Has. USD 120,00; de 31 a 50 Has. USD 150,00; de 51 Has. En adelante, la base más dos dólares por hectárea excedente;
6. Las actas de remates forzosos y de adjudicación pagarán una tasa del 5% de una remuneración básica unificada del trabajador en general, vigente; y, los convenios una tasa de dos con cincuenta (USD 2,50) dólares americanos;
7. Formularios para uso de suelo USD 2.00.
8. Costo por aprobación de fraccionamiento rural. El costo por aprobación de fraccionamiento rural se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula: Costo = VAP + (0,002 * avalúo del predio) Dónde VAP= Valor por área del predio de acuerdo a la siguiente tabla:



RANGO	VALOR (USD)
De 0,001 Ha hasta 2 Ha	50,00
➤ 2 Ha hasta 10 Ha	80,00
➤ 10 Ha hasta 30 Ha	120,00
➤ 30 Ha hasta 50 Ha	150,00
➤ 50 Ha	160,00

9. Los contratos de obras civiles, servicios sin relación de dependencia y de adquisición, pagarán de acuerdo a las siguientes escalas:

- Para la presentación de las ofertas, el oferente adjuntará el formulario (especie valorada) previa a la entrega;
- El oferente adjudicado una vez recibida la notificación de adjudicación, pagará a la entidad el valor previsto de forma previa en los pliegos, con el cual cubrirá los costos de levantamiento de textos, reproducción y edición de los pliegos; y,
- Por elaboración de cada convenio de cogestión, cinco (USD 5,00) dólares americanos, se exceptúan los convenios interinstitucionales.

10. Por la elaboración de contratos de servicios, arrendamientos de vehículos para recolección de desechos sólidos, pagarán una tasa de dos (USD 2,00) dólares americanos.

11. Los formularios con que cuenta la Municipalidad de Sigchos para su administración tendrán los siguientes costos:

- Formulario de permiso de construcción con planos aprobados, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario cambio de nombres, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario para ingreso al catastro de predios urbanos, y rurales, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario de patentes, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formularios activos totales, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formularios remate forzosos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario de solicitud de autorización para transferencia de dominio, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario de uso de suelo, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario varios trabajos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario único para aprobación de planos arquitectónicos, estructurales y permisos de construcción, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario de no adeudar al Municipio, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario para reclamaciones, consultas y peticiones de diversa índole que los usuarios requieran de esta Municipalidad, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario de alcabala y plusvalía, dos (USD 2,00) dólares americanos;
- Formulario certificación de poseer bienes o no poseer bienes, dos (USD 2,00) dólares americanos;



- Formulario solicitud servicios técnicos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario hoja de solicitud, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario para certificación de linderos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario de solicitud de puestos fijos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario arrendamiento de bienes inmuebles, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario de línea de fábrica de construcción y escrituración, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Formulario de presentación de ofertas, diez (USD 10,00) dólares americanos; y,
 - Formulario de solicitud de ocupación de vía pública, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 - Sello Municipal, un (USD 1,00) dólar americano;
12. Toda especie valorada o documento que ingrese a la Municipalidad, deberá contar con el sello municipal.
 13. Por inspección de establecimientos comerciales sobre salubridad e higiene, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 14. Limpieza de terrenos, nivelación, relleno y trabajos preliminares para edificar en lotes hasta quinientos metros cuadrados (500m²) diez (USD 10,00) dólares americanos;
 15. Para limpieza, movimientos de tierras y nivelación de terrenos destinados para urbanizar, el costo por hectárea será de diez (USD 10,00) dólares americanos;
 16. Certificación de planos urbanísticos, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 17. Por certificaciones de pago, dos (USD 2,00) dólares americanos;
 18. Copias certificadas de facturas dos (USD 2,00) dólares americanos;
 19. Copias certificadas de comprobantes de retención dos (USD 2,00) dólares americanos;
 20. Por copias certificadas de expedientes en general, se cobrará veinte (USD 0.20) centavos de dólar americano por foja útil;
 21. Por copias certificadas de ordenanzas, se cobrará veinte (USD 0,20) centavos de dólar americano, por foja útil;
 22. Por copias certificadas íntegras de actas de sesiones de Concejo, se cobrará veinte (USD 0,20) centavos de dólar americano por foja útil;
 23. Copia certificada por informe técnico emitido, dos (USD 2,00) dólares americanos; y,
 24. Por actualización de planos se cobrará el 50% del costo pagado por aprobación.

ART. 356.- Que el manejo de los formularios correspondientes, será de responsabilidad de la Tesorera Municipal, así como los valores que recauden, para lo cual se deberá



mantener la respectiva cuenta dentro de la contabilidad municipal.

ART. 357.- Las tasas por cualquier otro servicio administrativo no contemplado y que implique un costo, deberá ser recaudado mediante disposición de la Dirección Financiera Municipal y/o el departamento correspondiente.

Art. 358.- RECAUDACIÓN Y PAGO.- Las tasas fijadas en la presente ordenanza, se recaudará a través de especies valoradas a excepción de los casos en que por naturaleza de servicios sea imprescindible la emisión de títulos de crédito.

ART. 359. – LA COMISARÍA MUNICIPAL. - En el caso de contravenciones la Comisaría Municipal actuará en el caso de personas que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el permiso de construcción. Los infractores serán sancionados con una multa que se calculará en base al área total de la obra construida, multiplicada por el valor promedio del metro cuadrado de construcción en aplicación de la Tipología de edificación que tiene el responsable de Catastros y Avalúos, en base del Principio de Proporcionalidad, de acuerdo con las siguientes infracciones:

Leves:

- a. Construcciones que se inician sin permisos. - En el caso que se inicien construcciones consideradas hasta el 10% de avance de obra sin los permisos correspondientes, se dispondrá la suspensión inmediata de estas, hasta que obtengan dicho documento y será sancionado con 150% del Salario Básico Unificado y si contraviene la normativa del Polígono de Intervención Territorial se ordenará el derrocamiento respectivo.
- b. Construcciones sin permiso y que respete la normativa. - Quienes construyan respetando la normativa del Polígono de Intervención Territorial y no cuenten con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo total de la obra, que al momento del juzgamiento se encuentre realizada; para lo cual se dispondrá la suspensión de la construcción, hasta que se presente el permiso respectivo en un término no mayor a 60 días.

Muy Graves:

- a. Construcciones que cuentan con permiso, no respetan la normativa y no lo hacen con apego a los planos aprobados.- Quienes construyan contando con los respectivos permisos de construcción, planos aprobados, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del avalúo de la obra que se encuentre realizada al margen de la presente ordenanza; además se exigirá que en un término no mayor a 60 días se aprueben los planos modificatorios.
- b. Si existiere una parte de la construcción que irrespete la normativa del Polígono de Intervención Territorial, ésta de ninguna manera podrá ser legalizada y se procederá a su inmediata demolición a costa del infractor, además del pago de 20% del avalúo de la obra construida.
- c. Construcciones sin permisos y que no respeten la normativa.- Las personas que construyan edificaciones sin contar con el permiso de construcción, contraviniendo además la normativa del Polígono de Intervención Territorial, serán sancionadas con multa equivalente al veinte y cinco por ciento (25%) del avalúo total de la obra, se ordenará la suspensión hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un término de 60 días y la



demolición inmediata de la parte que infrinja la normativa; esta demolición correrá a costa de los infractores y por ninguna circunstancia podrá ser legalizada.

- d. Quienes realicen construcciones que han sido suspendidas y no respeten ni acaten los sellos de suspensión y continúan la obra, serán sancionados con la multa establecida en los literales anteriores, según correspondan a la naturaleza de la infracción más el 5% adicional del avalúo total de la obra por omisión a disposición expresa, si destruyeren los sellos se pondrá en conocimiento de la autoridad penal correspondiente para que realice el trámite por este acto y omisión.
- e. Quienes reincidieren en la misma infracción de las determinadas en el Art. precedente, serán sancionadas por reincidencia con un incremento adicional del 10% del avalúo total de la obra, adicionales a la multa original del 25%.

ART. 360. - INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES NO PERMITIDAS O INCOMPATIBLES. - Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al trescientos por ciento (300%) del Salario Básico Unificado vigente.

La Comisaría Municipal según sus competencias ordenará la clausura del local o espacio en el que se realiza la actividad, hasta que se retorne a un uso permitido; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

ART. 361. - FALTA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. - Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad pertinentes, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa de dos (2) a diez (10) salarios básicos unificados según la gravedad; la Comisaría Municipal según sus competencias determinará, dependiendo del informe técnico, el nivel de gravedad de la infracción que variará entre grave a muy grave, además ordenará la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad, se repare el daño causado de forma inmediata y en el caso de que sea insubsanable el daño con el derrocamiento.

ART. 362. - OBSTACULIZACIÓN DE INSPECCIONES MUNICIPALES. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado vigente, sin perjuicio de las multas relativas a la infracción.

ART. 363. - OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. - Los que ocupen la vía o espacios públicos, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado vigente, y la Comisaría Municipal según sus competencias, ordenarán el desalojo de materiales y equipos y el derrocamiento de los cerramientos y construcciones temporales.

En el caso de construcciones y cerramientos permanentes dentro del espacio público se ordenará el derroque de los mismos y una multa de dos (2) Salarios Básicos Unificados.

ART. 364. - FALTA DE PERMISO PARA TRABAJOS VARIOS. - Los que no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con la autorización por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) de un Salario Básico Unificado vigente, y en el caso de atentar contra la normativa del Polígono de Intervención Territorial, la Comisaría Municipal según sus competencias, ordenarán el



derrocamiento de la construcción; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

ART. 365. - DAÑOS A BIENES DE USO PÚBLICO. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, márgenes de ríos, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un término máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, el GAD Municipal de Sigchos los realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de reparación; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

ART. 366. - DE LOS RÓTULOS DE DIRECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIÓN. - Los constructores, arquitectos, ingenieros o los que fueran responsables de la dirección técnica de la construcción al no exhibir el rótulo o no lo realizaren dentro de las especificaciones determinadas en esta Ordenanza, serán sancionados con una multa del 15% del Salario Básico Unificado vigente y la suspensión de la construcción hasta que instale el rótulo o en el caso de los lineamientos de este, hasta que los cumpla según lo solicitado; finalmente, este tipo de infracción será calificada como leve.

ART. 367. - DE LOS CERRAMIENTOS. - Cuando el responsable de la construcción de los cerramientos no los hubiera transparentado, será sancionado con una multa del 50% del Salario Básico Unificado vigente y se ordenará se transparente el mismo. Si en caso no es transparentado, el GAD Municipal de SIGCHOS lo realizará y se cobrará por la vía coactiva, más el 10% del costo de la obra; finalmente, este tipo de infracción será calificada como grave.

ART. 368.- NIVEL DE INFRACCIONES Y SANCIONES. - Además de lo expuesto en esta Sección, para el establecimiento de infracciones y sanciones se aplicará lo que dispone el Capítulo III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Arts. 111 al 115).

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Constituyen parte integral de la presente ordenanza, el Instrumento Técnico del Plan de Desarrollo y Organización Territorial 2024-2044 conforme consta del anexo 1.

SEGUNDA. – Constituyen parte integral de la presente ordenanza, el Instrumento Técnico de el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 conforme consta del anexo 2.

TERCERA. - En todo lo no previsto en la presente ordenanza se sujetará a las normas de planificación y construcción ecuatorianas vigentes.

CUARTA.- Para efectos de la presente ordenanza, los informes y/o autorizaciones, necesarias para procesos de habilitación del suelo y edificación, que sean emitidas por parte de órganos competentes en materia, deberán ser entregados por el administrado con oportunidad y en documentos legibles y legalmente emitidos.

QUINTA.- De igual forma, toda solicitud, estudio, informe, levantamiento planimétrico o topográfico y en general, todo documento que sea presentado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos, deberá encontrarse legible y debidamente suscrito por la persona interesada y/o profesional autorizado; firmas de responsabilidad y número de licencia o matrícula profesional, de conformidad a lo establecido en la ley vigente en materia para cada caso.



SEXTA.- La ejecución de obras y fraccionamientos de predios situados en suelo urbano o rural se podrá realizar siempre que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo y afectaciones para obra pública y equipamiento establecidas en la presente ordenanza, y cuenten con previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigchos.

SEPTIMA.- Todo proyecto de edificación deberá respetar las dimensiones establecidas en la ley y en las normas técnicas correspondientes en temas de vialidad.

OCTAVA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico de los Planes de Uso y Gestión del Suelo deberán sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del Gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

ÚNICA. - Quedan derogadas en su totalidad las ordenanzas que contengan disposiciones respecto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sigchos.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Publíquese la presente ordenanza en el dominio web de la institución, la gaceta oficial y en el Registro Oficial

Dado y firmado en la sala de sesiones del concejo Municipal de Sigchos, a los 13 días del mes de noviembre del 2024.

Lic. Oscar Monge Tipán, Msc.
ALCALDE DE SIGCHOS

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico: Que la **Ordenanza Sustitutiva de Actualización y Aplicación de los Instrumentos de Planificación PD y OT 2024-2044 y PUGS 2021-2033 del Gad Municipal del Cantón Sigchos**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, en sesión extraordinaria celebrada el día lunes 28 de octubre del 2024 en primera debate; y en sesión ordinaria celebrada el día miércoles 13 de noviembre del 2024 en segundo y definitivo debate, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Sigchos, 21 de noviembre del 2024.

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS.-
Abg. Edy Juan Andino Silva, a los 21 días del mes noviembre del 2024, a las 10h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor MSc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos para su sanción y promulgación. - **Cúmplase.**

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN SIGCHOS.- Msc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a los 21 días del mes de noviembre del 2024, a las 14h00 de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. - Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Lic. Oscar Monge Tipán, Msc.
ALCALDE DE SIGCHOS

El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Msc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a los 21 días del mes noviembre del 2024

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DE CONCEJO