

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SÍGSIG**

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO
Y GESTIÓN DEL SUELO**

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SÍGSIG

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República en su artículo primero reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

La Constitución de la República en su artículo 238 dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción también el artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, prioriza todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal además es competencia privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sígsig, la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha transcendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas 2 regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto. Es necesario que, a través de una real Planificación y los

componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades del cantón en su situación actual y de forma prospectiva.

Que el cantón Sígsig, carece de plan regulador o planificación urbana o rural establecida a un nivel de detalle considerable, que permita garantizar un crecimiento adecuado de los asentamientos humanos.

Que un ordenamiento territorial sostenible, sólo puede lograrse controlando de manera integral el territorio cantonal, determinando adecuadamente los polígonos de intervención territorial y sus diferentes usos, ya sean de conservación, agrícolas, de vivienda o extractivos. Además, considerando imprescindible las reservas de suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico, el entorno paisajístico natural, áreas recreativas, habitacionales y destinadas a actividades pecuarias.

Que es menester planificar el crecimiento compacto de los asentamientos humanos existentes, consolidando prioritariamente aquellos territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos, optimizando la inversión pública incorporada en infraestructura y, por ende, garantizando los servicios eco sistémicos del cantón y deteniendo el avance de la frontera agrícola.

Que es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población, a fin de optimizar los servicios básicos, infraestructuras y equipamientos, así como se eliminen las incompatibilidades entre usos, se generen espacios para cada uno de los grupos sociales y garanticen el derecho a una ciudad con equidad y responsabilidad.

Que es necesario actualizar y normal los instrumentos normativos y de planificación que faculden a la administración municipal a ejercer adecuadamente la competencia de uso y gestión del suelo. Asimismo, adaptar las condiciones de ocupación del suelo y las características constructivas del espacio edificado del territorio a sus condiciones y capacidad de acogida, con el fin de preservar su imagen o paisaje y garantizar cada vez mejores condiciones de habitabilidad.

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SÍGSIG.**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 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. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad

interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”; Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la

vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”; Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “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 (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;

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

artículo 54, dice: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) 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 el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que 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.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala: “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. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: “Plan de uso y gestión de suelo. 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. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establece las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: “Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: “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. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo; Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 9, determina: “(...) Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...)”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 44, señala: “(...) De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “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, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Sígsig, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SÍGSIG.**

LIBRO I

**EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.

Artículo 01.- Objeto del plan.

El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sígsig.

Artículo 02.- Ámbito de aplicación.

La Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene su ámbito de aplicación sobre el territorio de jurisdicción del cantón Sígsig, provincia del Azuay.

Artículo 03.- Naturaleza del plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sígsig, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-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 de largo plazo; conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP) y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 04.- Finalidad del Plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sígsig, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y segura, beneficiando la calidad de vida de sus habitantes, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Artículo 05.- Vigencia y efectos.

Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sígsig, tendrá vigencia de 12 años, a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal de Sígsig, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPITULO II

EJES QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTA Y OBJETIVOS DE DESARROLLO.

Artículo 06.- Visión de desarrollo.

El cantón Sígsig, al año horizonte de planificación es un cantón que prioriza la preservación y conservación de sus recursos naturales, promueve la economía popular y solidaria, a través de la producción, transformación y comercialización de productos agropecuarios y artesanales, aprovecha sus recursos turísticos cimentado en su riqueza cultural y natural; fomenta la inclusión social en los ámbitos de salud y educación con énfasis en los grupos de atención prioritaria, promoviendo la cohesión social; consolida sus centros urbanos mejorando la calidad de los servicios básicos, la conectividad y el equipamiento comunitario, con una red vial que facilita una adecuada movilidad a nivel intracantonal; dispone de un modelo de gestión participativo, digital y corresponsable con la población para alcanzar el buen vivir de las ciudadanas y ciudadanos del cantón.

Artículo 07.- Ejes que fundamentan la propuesta.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:

1. Gestión sostenible de áreas y recursos ambientales sensibles.

Se debe programar el futuro previniendo la gestión sostenible de los recursos ambientales claves como bosques, páramos, agua, y suelos, que deberán aprovecharse con respeto y moderación para el disfrute sin excesos, de la actual población y aquella que vendrá. Es importante además reservar áreas para uso agrícola que permitan garantizar el adecuado suministro de alimentos sanos, y controlar las tasas de consumo de energía para movilidad. El plan propone reservar las zonas bajas del territorio cantonal como áreas para agricultura y soberanía alimentaria. Se deberá priorizar el completar las obras de saneamiento y el suministro de agua para consumo humano y regadío, así como garantizar la calidad y cantidad de las dotaciones que incluirá el cuidado de las fuentes y captaciones, mediante:

- a. Preservación de páramos, bosque protector, y vertientes de agua
- b. Recuperación de márgenes de protección de ríos y quebradas; erradicación de actividades inadecuadas en sus cauces
- c. Reforestación y regeneración de áreas degradadas y paisaje
- d. Fomento a una cultura ambiental y concientización en toda la población

2. Saneamiento ambiental.

Agua limpia, alcantarillado y/o sistemas alternativos para el tratamiento de efluentes en zonas dispersas, el reciclaje de residuos sólidos con eficientes programas de sensibilización y educación a la población; esto traerá consigo disminución de enfermedades, población sana en condiciones de trabajar y aportar al desarrollo del cantón.

3. **Fortalecimiento del sistema de equipamientos, los espacios libres y áreas verdes.**

Frente a la ausencia de áreas verdes, es preciso el diseño de una trama de carácter preeminentemente continuo de zonas verdes y espacios libres, aprovechando las márgenes de protección de ríos y quebradas que preserven los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, aseguren la compatibilidad de vegetación autóctona con nuevas especies y cuya porosidad y drenaje sean adecuados al suelo que utilizan. En este sentido es importante la consideración de las líneas de actuación siguientes:

- a. Rehabilitación de espacios libres y regeneración urbana ecológica de márgenes de ríos y quebradas, principalmente la rehabilitación de las márgenes del río Santa Bárbara a lo largo del trayecto del río que atraviesa la ciudad;
- b. Mejorar las condiciones de la infraestructura física de los equipamientos existentes, cuya cobertura es deficitaria, alcanzando los parámetros mínimos de dotación; y,
- c. Fortalecer la conservación de parques y jardines, facilitando la accesibilidad y empoderamiento de los usuarios.

4. **Patrimonio y valorización de la identidad cultural.**

El diagnóstico del estado del patrimonio en el cantón, la parroquia y el área urbana de Sígsig reveló en términos generales que tanto el patrimonio natural como el cultural se hallan desprotegidos y poco conservados. De igual manera se determinaron sus potencialidades que se resumen de la siguiente manera:

- a. Declaratoria de Sígsig como Ciudad Patrimonio Cultural de la Nación que le otorga la calidad de recurso turístico potencial que debe ser desarrollado.
- b. Acciones de protección y conservación del patrimonio, en orden a las competencias asumidas por el GAD Municipal de Sígsig
- c. Participación en la Red de Ciudades Patrimoniales para la obtención de apoyos técnicos y económicos para la conservación del patrimonio inventariado.
- d. La existencia de hitos de relevancia histórica y patrimonial medianamente conservados constituyen los principales recursos turísticos que posee el cantón.

Las potencialidades descritas permiten desarrollar programas de acción encaminados a “potenciar los recursos turísticos, culturales y patrimoniales del cantón Sígsig para convertirlo en destino turístico”. Los lineamientos estratégicos relativos al patrimonio son:

- a. Revisión del marco normativo de protección del patrimonio natural y cultural, y conservación del patrimonio natural y cultural.
- b. Impulso del conocimiento, protección, conservación y difusión de los patrimonios; y, fomento del patrimonio como eje de desarrollo económico endógeno.

En los últimos tiempos la cultura ha comenzado a redefinir paulatinamente su papel frente a la economía y al desarrollo. Poco se duda ya acerca de su importancia como inductora de desarrollo y cohesión social, de su relevante papel ante la cuestión de la diversidad cultural, la integración de comunidades minoritarias, los procesos de igualdad de género y la problemática de las comunidades urbanas y rurales marginadas.

La Estrategia presta especial atención a los jóvenes y a las mujeres, dos colectivos tradicionalmente poco visibilizados en el sector cultural. El plan pretende conciliar, unir y aprovechar el potencial de las sinergias de la cultura y la cooperación. El reconocimiento de la diversidad cultural es un vehículo imprescindible para fomentar la convivencia, la gobernanza y la cohesión social. Para llevar a cabo esta política se establece una estrategia sectorial que contempla las siguientes líneas de trabajo:

- a. Investigar los posibles aportes de la cultura para el desarrollo del sector económico; mediante el fomento, creación, y producción de empresas e instituciones culturales y creativas.
- b. Reforzar las estructuras y contenidos culturales en los procesos de educación formal, buscando una mejor comprensión y participación de los alumnos en los fenómenos culturales y artísticos contemporáneos.
- c. Apoyar y trabajar con los múltiples procesos existentes en conservación, restauración, preservación y puesta en valor de los bienes patrimoniales, tanto los materiales como los inmateriales. Buscando la contribución que todos estos esfuerzos puedan aportar al desarrollo sustentabilidad
- d. Reforzar la sensibilidad en las sociedades por los temas relacionados con la diversidad cultural. Del mismo modo esta línea reforzará las acciones para la inclusión social; tan necesaria en el proyecto multicultural en que hoy día nos está insertando la globalización.
- e. Potenciar en las comunidades procesos propios en el ámbito comunicativo, contribuyendo de esta forma a la inserción de los diferentes sectores que componen la comunidad, dando voz a los que no la tienen y reconociendo a través de estos nuevos proyectos a quienes siempre fueron silenciados.

5. Soberanía alimentaria.

Desde el concepto más básico, la soberanía alimentaria es el derecho de los pueblos a decidir su propio sistema alimentario, de producción y distribución, en búsqueda de que el consumo de alimentos sea justo, ecológicamente sustentables, en base a la producción campesina de pequeña escala y reconociendo el papel central de las mujeres en la producción de alimentos. Lo dicho implica el control sobre las semillas, el derecho a la tierra, al agua, a decidir que se produce, cómo se produce y cómo se distribuye lo producido.

Para lograr lo enunciado, es menester capacitar a la población campesina en el uso de métodos agro ecológicos de producción, a diversificar los cultivos, a utilizar de manera racional el agua de riego y dotarle de infraestructura adecuada para la comercialización de sus productos.

6. Diversificación de actividades económicas.

La agricultura y ganadería constituyen el pilar fundamental de la economía que predomina en el cantón Sígsig, sin embargo de ello, se observa que en casi en casi todas las parroquias existen potencialidades para el complemento del trabajo femenino como es la confección de sombreros y artesanías de paja toquilla, con enormes posibilidades de comercialización a nivel internacional que al momento están siendo aprovechadas por los intermediarios que captan gran parte de la utilidad que genera esta actividad debido a la escasa organización de los tejedores artesanales.

Especial mención amerita la presencia de artesanos Luthiers dedicados a la fabricación de instrumentos musicales en la parroquia San Bartolomé en el sector que se ha denominado “La ruta de las Guitarras”, tradición que no debe desaparecer por el atractivo turístico que representa y por los empleos directos e indirectos que genera. Otra potencialidad no aprovechada es la existencia de atractivos turísticos de riqueza arqueológica como las ruinas cañaris del Chobshi, en donde se puede disfrutar el castillo Duma, La Cueva de Chobshi y las ruinas de Shabalula. Que decir de la hermosa playa de Zhingate, el Qhápac Ñan o camino del Inca, el majestuoso Fasayñay, y otros cerros y lagunas, complementadas con su variada gastronomía en donde sobresalen el cuy asado, mote pillo, tortillas, etc.

7. Gestión del territorio.

Entendido como el instrumento que permite el desarrollo y control de la correcta ejecución de la Planificación Territorial; la entrada en vigor del Plan, exige un adecuado equilibrio entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión del GAD Municipal; ello requerirá que, a lo largo de las distintas fases en que se vayan desarrollando los trabajos del Plan, se establezcan continuos análisis comparativos entre la evolución que vaya produciéndose respecto a las propuestas de planeamiento y la capacidad de gestión urbanística municipal a fin de que ambas sean compatibles.

8. Estrategias ante impacto de la COVID-19.

La COVID-19 pone en riesgo los escasos avances que se han conseguido en materia de igualdad de género y derechos de las mujeres durante las últimas décadas. Prácticamente en todos los ámbitos, desde la salud hasta la economía, desde la seguridad hasta la protección social, los efectos de la COVID-19 han agravado la

situación de las mujeres y las niñas simplemente como consecuencia de su sexo. Las principales propuestas en las que se enmarca el componte se detallan a continuación:

- a. Bienestar de niñas y niños
 - 1. Bienestar psicológico y emocional.
 - 2. Apoyo a familiares, cuidadores.
 - 3. Apoyo a niñas y niños con mayor vulnerabilidad (discapacidad, en situación de calle, contextos de movilidad humana, en especial niñas y niños no acompañados, en centros de adolescentes infractores).
- b. Rutas de atención en casos de violencia en contra de niñas y niños durante la emergencia.
 - 1. Límites para acceder a mecanismos de protección.
 - 2. Necesidad de contar con asesoría y acompañamiento en casos de violencia.
- c. Servicios adecuados a la emergencia.
 - 1. Garantizar protección en los servicios de acogimiento.
 - 2. Necesidad de garantizar mecanismos de cuidado alternativo con base familiar.

9. Fortalecimiento institucional.

Para el fortalecimiento institucional se requiere:

- a. Formación. - La formación se refiere a “los estudios de carrera y especialización de nivel superior que otorga una titulación a las y los servidores públicos”.
- b. Capacitación. - Se define como “el proceso de adquisición y actualización de conocimientos en el que se desarrollan competencias, para el desempeño eficiente y eficaz de las funciones del servicio público”.
- c. Asistencia Técnica. - El conjunto de acciones orientadas a atender una necesidad específica, que proveen de conocimientos, recursos técnicos, tecnológicos, de gestión y acompañamiento a los servidores públicos de las instancias locales para implantar, optimizar, evaluar y orientar el ejercicio de sus competencias.
- d. Área de fortalecimiento general a los gobiernos autónomos descentralizados: Esta área contiene las actividades tendientes a incrementar las capacidades que permitan adoptar procesos y mecanismos de gestión para un adecuado ejercicio de sus procesos de gobierno y administración pública. Los principales contenidos a desarrollar.
- e. Fortalecimiento específico para el ejercicio de competencias general a los gobiernos autónomos descentralizados. - Con las actividades que se desplegarán en esta área, se busca fortalecer las capacidades y los conocimientos particulares que son necesarios para asumir y consolidar el ejercicio específico de las competencias transferidas y la prestación de sus correspondientes productos y servicios de manera adecuada. Los principales contenidos a desarrollar.

10. Participación ciudadana.

La participación ciudadana se encuentra en un contexto marcado por el aumento de la difusión de los valores que definen el Gobierno Abierto.

- a. Transversalidad. - Se trata de convertir la participación ciudadana en la manera de hacer de las Administraciones públicas, impregnando sus diferentes ámbitos y áreas de actividad de valores participativos.
- b. Complementariedad de los escenarios presencial y virtual. La incorporación de los medios sociales aportará la progresiva impregnación de los valores para el cambio de modelo (comunicación bidireccional, colaboración abierta), complementados con escenarios de participación presenciales que sean, eso sí, menos rígidos, menos burocratizados, y más flexibles y dinámicos para adaptarse a las necesidades de cada iniciativa.
- c. Gobernanza Pública Inteligente. Se orienta a promover procesos de innovación pública abierta y colaborativa para aumentar la capacidad del sector público para resolver problemas colectivos, así como la creación de valor público a través de la colaboración de la ciudadanía facilitada por las tecnologías sociales.

Artículo 08.- Objetivos estratégicos de desarrollo.

Los objetivos estratégicos constituyen el aspecto medular del PDOT, su logro constituirá el punto focal de la gestión del gobierno municipal para los próximos años; así tenemos:

- a. Objetivo Componente ambiental. Preservar los humedales y zonas de recarga hídrica y conservar los recursos naturales estableciendo un equilibrio entre las actividades antrópicas y el entorno natural.
- b. Objetivo Componente socio-cultural. Mejorar integralmente las condiciones sociales en relación a salud y educación de calidad con énfasis en el apoyo hacia los grupos de atención prioritaria, promoviendo su cohesión social, así como mantener su cultura mediante el rescate y difusión de su patrimonio tangible e intangible.
- c. Objetivo Componente económico-productivo. Fortalecer las actividades del sector primario democratizando los factores de producción: a través de un uso eficiente del suelo; mano de obra capacitada y acompañada del desarrollo de técnicas y tecnologías adecuadas, que garanticen, la seguridad y soberanía alimentaria, el acceso a mercados locales y regionales, generando valor agregado y consolidando la cadena productiva cantonal.
- d. Objetivo Componente asentamientos humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones. Consolidar los centros urbanos y mejorar la calidad de vida de la población en las condiciones de habitabilidad, mediante el incremento de la cobertura y acceso a servicios básicos y conectividad eficientes, optimizando la red de equipamientos comunitarios y la red vial existente, a través de la priorización de obras y gestión de recursos.

- e. Objetivo Componente político-institucional. Fortalecer la capacidad institucional del Gobierno Municipal y promover la participación ciudadana en los procesos de planificación.

CAPÍTULO III

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 09.- Contenidos del Plan.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

- a. Diagnóstico
- b. Propuesta y Matriz de Proyectos
- c. Modelo de gestión

Artículo 10.- Diagnóstico.

Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los denominados componentes: biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, infraestructuras básicas, movilidad, energía y telecomunicaciones; y político institucional.

Artículo 11.- Propuesta.

Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a corto, mediano y largo plazo. Refleja la visión, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 12.- Modelo de gestión.

Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico.

Artículo 13.- Documentos del Plan.

Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sígsig, los siguientes documentos que se anexan:

- a. Tomo I. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:
 - 1. Antecedentes generales;
 - 2. Diagnóstico estratégico por componentes;

3. Propuesta de desarrollo;
 4. Modelo de gestión;
- b. Tomo II. Documentación gráfica
1. Atlas cartográfico cantonal. Escala 1: 50 000

CAPITULO IV

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 14.- Seguimiento y evaluación.

Las Direcciones de Planificación Estratégica y la Dirección Financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a la a las instancias respectivas, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

Artículo 15.- Modificación del Plan.

Las Direcciones de Planificación Estratégica y la Dirección Financiera, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 16.- Del informe.

El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones Planificación Estratégica y la Dirección Financiera, deberá contener:

- a. Determinación sucinta del asunto que se trate;
- b. Fundamento;
- c. Conclusión;
- d. Pronunciamiento o recomendación;
- e. Anexos; y,
- f. Firma de responsabilidad.

LIBRO II**EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO****TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPITULO I
DISPOSICIONES PREVIAS.****Artículo 17.- Objeto.**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, reestructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio urbano y rural del cantón Sígsig, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 18.- Ámbito de aplicación.

Las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo regirán para todo el territorio del cantón Sígsig, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 19.- Vigencia y efectos.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo y las determinaciones constantes en el presente cuerpo legal entrarán en vigencia una vez que se apruebe por parte del Ilustre Concejo Cantonal, y luego de su publicación en la página Web del GAD Municipal de Sígsig, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrán un horizonte de aplicación de doce años, y podrán actualizarse al principio de cada periodo de gestión, conforme se establece en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tanto cantonal como parroquiales rurales, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 20.- Revisión y modificación.

La Dirección de Gestión Urbanística evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Artículo 21.- Interpretación.

La interpretación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sígsig en el ejercicio de sus competencias, establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los distintos documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que se detallan en el Artículo 9 del presente capítulo integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

De igual manera si existieran con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y las Memorias (de carácter informativo o justificativo) prevalecen las propuestas de carácter regulador sobre las propuestas de carácter informativo.

Artículo 22.- Naturaleza y obligatoriedad.

Las disposiciones contenidas en este libro son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que

requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Sígsig.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa.

Artículo 23.- De los derechos adquiridos.

La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

CAPÍTULO II

CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 24.- Contenidos del plan.

Los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

- a. Componente estructurante
- b. Componente urbanístico

Artículo 25.- Documentos del plan.

Forman parte integrante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Sígsig, los siguientes documentos que se anexan:

- a. Tomo III.- Plan de Uso y Gestión del Suelo:
 - 1. Componente estructurante;
 - 2. Componente urbanístico
- b. Tomo IV. Documentación gráfica
 - 1. Atlas cartográfico. Escala 1: 5 000)
- c. Tomo V. Ordenanza que sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo
 - 1. Normas urbanísticas,
 - 2. Planos de ordenamiento,
 - 3. Fichas de ordenamiento.

CAPITULO III

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 26.- Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a la que están sometidos los predios, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a. Consulta directa.
- b. Informes urbanísticos.
- c. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)
- d. Portal web institucional.

Artículo 27.- Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sígig a través de la Dirección de Gestión Urbanística, determinará el personal encargado que prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos que estén previstos en la Ley y con los costos de reproducción y servicios administrativos que se encuentren establecidos para el efecto.

Artículo 28.- Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o zona, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, el cual se emitirá, por la Dirección de Gestión Urbanística, en el plazo máximo de (10) días desde la fecha de solicitud.

La solicitud de informe irá acompañada de plano topográfico de emplazamiento del predio a escala en formato A4, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuántos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Gobierno Municipal en el plazo máximo de 30 días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 29.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión Urbanística, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular; el cual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación y edificación.

Artículo 30.- Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sigsig pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de los diferentes polígonos de intervención territorial y la información inherente a la planificación. A más de lo expuesto en el portal web se colocará toda la Documentación referente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para una mayor difusión de estos instrumentos de planificación.

CAPÍTULO IV.

DE LOS PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 31.- Principios rectores.

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

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el

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

4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a. El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 32.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al mejoramiento de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la reproducción de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano y armónico con un enfoque intergeneracional, multiétnico e

intercultural; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos difusos, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO V.

RÉGIMEN URBANÍSTICO. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 33.- Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el Municipio al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 34.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien conforme e marco jurídico vigente.
- b. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos en el PUGS y otros instrumentos de planificación.

- c. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
- d. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- e. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo 35.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Destinar los predios a los usos conforme se ha establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b. Acogerse al régimen de Licenciamiento Urbanístico, los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- c. Habilitar el suelo urbano respetando el ordenamiento jurídico cantonal, con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- d. Edificar en el predio acogándose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficientes y forma de ocupación.
- e. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- f. 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.
- g. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
- h. Dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite, a fin de mejorar el ornato de la ciudad.
- i. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo 36.- Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- b. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
- c. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación.
- d. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
- e. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.

Artículo 37.- Deberes de los propietarios del suelo rural.

La ejecución del planeamiento en suelo rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
- b. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- c. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- d. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- e. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
- f. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I

RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 38.- Suelo.

Para efectos de esta normativa, el suelo es el soporte físico territorial 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.

Artículo 39.- Utilización.

El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 40.- Clasificación general del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo cantonal (urbano y rural) a efectos de su uso y ocupación y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo del cantón Sígsig consta en el Plano de Ordenamiento N° 03, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 41.- Suelo urbano.

El suelo urbano es el ocupado 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. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 42.- Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado,
2. Suelo urbano no consolidado y
3. Suelo urbano de protección.

La subclasificación del suelo urbano del cantón Sígsig consta en el Plano de Ordenamiento N° 04, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 43.- Suelo urbano consolidado.

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

Artículo 44.- Suelo urbano no consolidado.

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

Artículo 45.- Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano 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 restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 46.- Suelo rural.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 47.- Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción.
2. Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
3. Suelo rural de protección
4. Suelo rural de expansión urbana.

La subclasificación del suelo rural del cantón Sígsig consta en el Plano de Ordenamiento N° 08, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 48.- Suelo rural de producción.

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

Artículo 49.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 50.- Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural 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 en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, conforme a los lineamientos previstos para la elaboración de estos instrumentos de planificación complementarios.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo 51.- Suelo rural de protección.

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

CAPITULO II

DE LA DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES URBANOS

Artículo 52.- Límite Urbano.

Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Artículo 53.- Reforma al límite urbano de la cabecera cantonal de Sígüig.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE:

Del Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 744852,23 – Y: 9663410,66, ubicado en el eje del curso del Río Santa Bárbara; continua aguas abajo hasta el Punto N°2, con coordenadas geográficas X: 745198,78 – Y: 9663665,57, ubicado en el eje del Río Santa Bárbara; continua hacia el este en línea recta hasta la intersección con un camino S/N en el Punto N°3, con coordenadas geográficas X: 745354,58 – Y: 9663611,95; continua por el camino S/N hacia el norte en línea recta hasta el Punto N°4, con coordenadas geográficas X: 745408,41 – Y: 9663672,88; continua hasta la intersección con la vía a Gualaceo en el Punto N°5, con coordenadas geográficas X: 745418,19 – Y: 9663730,01.

AL ESTE:

Del Punto N°5, con coordenadas geográficas X: 745418,19 – Y: 9663730,01, ubicado en la intersección con la vía Gualaceo; continua en paralelo en 50m de la vía Gualaceo en dirección Sur hasta el Punto N°6, con coordenadas geográficas X: 745578,51 – Y: 9663411,16; continua hacia el este hasta empatar con la vía Guel en el Punto N°7, con coordenadas geográficas X: 745758,10 – Y: 9663369,80; continua hacia el suroeste por el eje de la vía a Guel hasta el Punto N°8, con coordenadas geográficas X: 745421,35 – Y: 9662645,22; continua hacia el este en línea recta hasta el Punto N°9, con coordenadas geográficas X: 745676,94 – Y: 9662681,66; continua en línea recta hasta la intersección con la calle 16 de Abril en el Punto N°10, con coordenadas geográficas X: 745708,96 – Y: 9662614,19; continua hacia el sureste por el eje de la calle 16 de Abril hasta la intersección de la calle Tomas Rodil en el Punto N°11, con coordenadas geográficas X: 745748,52 – Y: 9662596,28; continua hacia el oeste por el eje de la calle Tomas Rodil hasta el Punto N°12, con coordenadas geográficas X:

745713,53 – Y: 9662546,20; continua en línea recta hacia el suroeste hasta la intersección con vía a Dacte en el Punto N°13, con coordenadas geográficas X: 745692,27 – Y: 9662379,58; continua hacia el sureste por el eje de la vía a Dacte hasta el Punto N°14, con coordenadas geográficas X: 745834,29 – Y: 9662068,53; continua en línea recta hacia el sur hasta la intersección con camino a Dacte en el Punto N°15, con coordenadas geográficas X: 745835,56 – Y: 9662027,73; continua hacia el oeste por el eje del camino a Dacte hasta el Punto N°16, con coordenadas geográficas X: 745805,64 – Y: 9662023,64.

AL SUR:

Desde el Punto N°16, con coordenadas geográficas X: 745805,64 – Y: 9662023,64, ubicado en el eje del camino a Dacte; continúa en línea recta en dirección Sur hasta la intersección con la Calle “SU” en el Punto N°17, con coordenadas geográficas X: 745803,19 – Y: 9661920,28; continua la dirección Oeste siguiendo el eje de la Calle “SU” hasta la intersección con la Calle “19” en el Punto N°18, con coordenadas geográficas X: 745598,69 – Y: 9661916,73; continúa en dirección Suroeste por el eje de la Calle “19” hasta la intersección con el eje de la Calle “ST” en el Punto N°19, con coordenadas geográficas X: 745556,92 – Y: 9661842,56; continúa por el eje de vía de la Calle “ST” en dirección Noroeste hasta el Punto N°20, con coordenadas geográficas X: 745291,76 – Y: 9662037,19 ;continúa en línea recta en dirección Oeste hasta el Punto N°21, con coordenadas geográficas X: 745238,88 – Y: 9662046,43; continúa por la paralela Oriental en 50 metros al eje de la Calle “SC” en dirección Suroeste hasta el Punto N°22, con coordenadas geográficas X: 745061,32 – Y: 9661859,16 ; continúa por la paralela Sur en 50 metros al eje de la vía a Cuchil hasta la intersección con la Vía a Cuchil en el Punto N°23, con coordenadas geográficas X: 745009,24 – Y: 9661732,60 ; continúa en dirección Sur por el eje de vía a Cuchil, pasando sobre el Río Santa Bárbara hasta el cruce con la Calle “SSB” en el Punto N°24, con coordenadas geográficas X: 744747,78 – Y: 9661389,60.

AL OESTE:

Del Punto N°24, con coordenadas geográficas X: 744747,78 – Y: 9661389,60; siguiendo el eje de la Calle “SSB” en dirección Norte hasta la intersección con el eje de la Calle “SS1” en el Punto N°25, con coordenadas geográficas X: 744274,43 – Y: 9662781,36; continua por el eje de la calle SS1 hasta el Río Santa Bárbara en el Punto N°26, con coordenadas geográficas X: 744467,18 - Y: 9662698,85; continua agua abajo por el Río Santa Bárbara hasta empatar con el Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 744852,23 – Y: 9663410,66, ubicado en el eje del curso del Río Santa Bárbara.

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de Sigsig propuesto, abarca una superficie de 213,24 hectáreas.

La reforma al límite urbano del cantón Sigsig consta en el Plano de Ordenamiento N° 01, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 54.- Reforma al límite del área urbana de la cabecera parroquial de Jima.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE:

Del Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 726353.86 - Y: 9647259.16, ubicado en la paralela norte en 25m del eje de la calle Pelayo de J. Malla; continua hacia el este por esta paralela hasta el Punto N°2, con coordenadas geográficas X: 726670,72 – Y: 9647408,72, ubicado en la intersección de la paralela norte en 25m del eje de la calle Pelayo de J. Malla y un camino S/N; continua por el camino S/N que cruza la Av. Amazonas en el Punto N°3, con coordenadas geográficas X:726812,29 – Y: 9647434,78; continua hacia el este por el camino S/N hasta llegar al Punto N°4, con coordenadas geográficas X: 726903,07 – Y: 9647440,78; continua hacia el sur en línea recta hasta la intersección con un camino S/N en el Punto N°5, con coordenadas geográficas X: 726947,81 – Y: 9647323,62; continua por el camino S/N hasta el Punto N°6, con coordenadas geográficas X: 726921,83 – Y: 9647284,43, ubicado en la paralela en 25m al eje de la Calle Camila Flores; continua por esta paralela hacia el este hasta la intersección con la Quebrada Huainara el Punto N°7, con coordenadas geográficas X: 726977,88 - Y: 9647263,18; continúa aguas abajo de la Quebrada Huainara hasta la intersección con el eje de la vía a Thuzhun N°8, con coordenadas geográficas X: 727210 – Y: 9647365

AL ESTE:

Del el Punto N°8, con coordenadas geográficas X: 727210 – Y: 9647365, en dirección Sureste pasando por la parte posterior al cementerio en línea recta hasta la intersección con los ejes de la Calle Camila Flores y la paralela de la Calle Héroes de Quilocachi en el punto Punto N°9, con coordenadas geográficas X: 727386 – Y: 9647103; continúa en la paralela Oriental a 25m por el eje de la Calle “Héroes de Quilocachi”, cruza la avenida Amazonas, continúa por la paralela en 25m al eje de la vía a “Llacuchir” hasta el punto N° 10 de coordenadas: X: 727.424 – Y: 9’646.730 .

AL SUR:

Del punto No. 10 en dirección Noroeste por la paralela Sur en 25m al eje de la Calle “Andrés Morocho” hasta la intersección con la Quebrada “Tasqui” en el punto No.11 de coordenadas X: 727.156 – Y: 9’646.873 ; continúa en dirección Suroeste aguas arriba de la Quebrada “Tasqui” hasta la intersección con el eje de la Calle “Zhuruguiña” en el punto No. 12 de coordenadas X:726.996 – Y: 9’646.745; continúa en dirección Noroeste paralela en 50m al eje de la Calle “Zhuruguiña” hasta la intersección en 25m con el eje de la Calle “Luis Benigno Torres” en el punto No. 13 de coordenadas X: 726857.87 – Y: 9’646.740.68; continúa por la paralela en 25m al eje de la Calle “Luis Benigno Torres” hasta la intersección en la paralela a 25m del eje de la Calle “Luis Vargas Torres” en el punto No. 14 de coordenadas X: 726.658 – Y: 9’646.646.

AL OESTE:

Del punto No. 14 continúa en dirección Oeste en línea recta hasta la intersección con la Quebrada “S/N” en el punto No. 15 de coordenadas X: 726.616 – Y:9’646.658 ; continúa aguas abajo hasta la confluencia con la Quebrada “Huainara” en el punto No.

16 de coordenadas X: 726.549 mE – Y: 9'646.744 mN; continúa aguas abajo por la Quebrada "Huainara" hasta la intersección en la paralela Sur en 25m al eje de la Av. "Amazonas" en el punto No. 17 de coordenadas X: 726.794.68 mE – Y: 9'647.153,22; continúa al Noroeste en la paralela en 50m por el eje de la Av. "Amazonas", continúa en dirección Oeste por la paralela en 50m al eje de la Calle "La Apuca" hasta el punto No. 18 de coordenadas X: 726483.66 – Y: 9647258.79, continúa en la paralela en 50 m por el eje de la Calle Pelayo hasta el punto No. 19 de coordenadas X: 726392.7 – Y: 9647186.3 y continúa en perpendicular hasta empatare con el punto No. 1.

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de Jima, abarca una superficie de 52,40 hectáreas.

La reforma al límite urbano de la cabecera parroquial de Jima consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 55.- Reforma al límite del área urbana de la cabecera parroquial de Ludo.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE:

Del PuntoN°1, con coordenadas geográficas X: 734194,08 – Y: 9659252,56; en dirección este pasando por la parte posterior de la Escuela Agustín Iglesias, la Iglesia y la calle L1 hasta el PuntoN°2, con coordenadas geográficas X: 734424,29 – Y: 9659210,23, ubicado en la intersección de la calle L1 y la calle Diez de Abril.

AL ESTE:

Del PuntoN°2, con coordenadas geográficas X: 734424,29 – Y: 9659210,23, ubicado en la intersección de la calle L1 y la calle Diez de Abril; continua hacia el sur por el eje de la calle Diez de Abril hasta la intersección con la calle 24 de Mayo en el PuntoN°3, con coordenadas geográficas X: 734308,90 – Y: 9659021,73; continúa en dirección Sureste por la prolongación de la Calle 24 de Mayo hasta el Punto N°4, con coordenadas geográficas X: 734407,91 – Y: 9658961,48; continúa en dirección Suroeste bordeando la Escuela Inicial Agustín Iglesias hasta la intersección con la vía a Las Minas de Lastre en el Punto N°5, con coordenadas geográficas X: 734385,35 – Y: 9658917,30; continua por la paralela sur en 30m del eje de la Vía las Minas de Lastre hasta la intersección con la paralela este en 50m del eje de la Vía al Sígsig en el Punto N°6, con coordenadas geográficas X: 734235,31 – Y: 9658907,10; continua por la paralela este en 50m del eje de la Vía al Sígsig hacia el sur hasta el Punto N°7, con coordenadas geográficas X: 734143,35 – Y: 9658704,26

AL SUR:

Del Punto N°7, con coordenadas geográficas X: 734143,35 – Y: 9658704,26; continua hacia el noroeste en línea recta y por la parte posterior del cementerio de Ludo hasta la intersección con la calle S/N en el Punto N°8, con coordenadas geográficas X: 734034,90 – Y: 9658787,07.

AL OESTE:

Del Punto N°8, con coordenadas geográficas X: 734034,90 – Y: 9658787,07, ubicado en la calle S/N junto al cementerio de Ludo; continua hacia el noreste por la calle S/N, continua por la calle Luis Benigno Torres, seguido toma la calle a Ludo, luego toma la calle a Collana hasta el Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 734194,08 – Y: 9659252,56

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de Ludo, abarca una superficie de 10,16 hectáreas.

La reforma al límite urbano de la cabecera parroquial de Ludo consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 56.- Reforma al límite del área urbana de la cabecera parroquial de Cuchil.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE:

Del Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 744585,58 - Y: 9660229,92, ubicado en la intersección de la vía al Sigsig y la calle Pompilio Bravo; continua en dirección este hasta el Punto N°2, con coordenadas geográficas X: 744754,13 – Y: 9660237,39, ubicado en la intersección de la calle Pompilio Bravo y la calle José Exequiel Pesántez.

AL ESTE:

Del punto No. 2 en dirección Sur, paralela Oriental en 50 metros al eje de la Calle “José Exequiel Pesantez” hasta la intersección con la Quebrada “Quimandel” en el punto No. 3 de coordenadas X: 744.901 mE – Y: 9’660.047 mN; continúa agua abajo de la quebrada “Quimandel” hasta la intersección con la Calle José Exequiel Pesantez en el punto No. 4 de coordenadas X: 744.816 mE – Y: 9’659.971 mN; continúa por el eje de la Calle José Exequiel Pesantez uniéndose a la vía a “Citicay” en dirección Este hasta el punto No. 5 de coordenadas X: 745.013mE – Y: 9’659.902 mN; continúa en línea recta en dirección Sur paralela Oriental en 50m al eje de la Calle “Humberto Esquivle” hasta el punto No. 6 de coordenadas X: 745.025 mE – Y: 9’659.603 mN; continúa en dirección Este en la paralela Norte en 50 metros al eje de la Calle “Humberto Esquivle” hasta el punto No. 7 de coordenadas X: 745.222 mE – Y: 9’659.597 mN; continúa en dirección Sureste siguiendo la paralela Oriental a 50 metros del eje del camino a “Tuzhipamba”, hasta intersectar con la paralela en 50m de la Calle “Margarita Coyago” en el punto No. 8 de coordenadas X: 745.308 mE – Y: 9’659.245 mN.

AL SUR:

Del punto No. 8 en dirección Oeste, siguiendo la paralela Sur en 50 metros del eje de la Calle Margarita Coyago hasta el punto No. 9 de coordenadas X: 744589,7 mE – Y: 9659233,4 mN que intersecta con la paralela en 50m del eje de la Calle Padre Elías Brito.

AL OESTE:

Del punto No. 9 siguiendo la paralela Occidental en 50m al eje de la Calle Padre Elías Brito, sigue en dirección Norte y continúa en la paralela Occidental a 50 metros del eje de la Vía a Gualaquiza hasta la intersección con el punto No. 10 de coordenadas X: 744580 mE – Y: 9660182 mN, y continúa por el eje de la vía a Gualaquiza hasta empatare con el punto No. 1

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de Cuchil, abarca una superficie de 42,86 hectáreas.

La reforma al límite urbano de la cabecera parroquial de Cuchil consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 57.- Reforma al límite del área urbana de la cabecera parroquial de Güel.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

AL NORTE:

Del Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 747723,28 – Y: 9666545,10, ubicado en un camino S/N; continua en dirección este hasta el Punto N°2, con coordenadas geográficas X: 747952,19 – Y: 9666726,41, ubicado en la intersección del camino S/N y la calle G2; continua en dirección este por el camino S/N hasta llegar al Punto N°3, con coordenadas geográficas X: 747983,40 – Y: 9666746,97; continua hacia el sur una línea recta hasta el Punto N°4, con coordenadas geográficas X: 748022,66 – Y: 9666661,48, ubicado en la paralela en 25m del eje de la calle GA; continua hacia el este hasta el Punto N°5, con coordenadas geográficas X: 748149,18 – Y: 9666680,29, ubicado en la intersección entre la paralela en 25m del eje de la calle GA y la proyección en 25m de la Calle Andrés de Jesús Tello; continúa en línea recta en dirección este pasando por la parte posterior de la Escuela “José Félix González” hasta el Punto N°6, con coordenadas geográficas X: 748381,04 – Y: 9666569,84, ubicado en la calle José Félix González.

AL ESTE:

Del Punto N°6, con coordenadas geográficas X: 748381,04 – Y: 9666569,84, ubicado en la calle José Félix González; continua una línea recta hasta la paralela en 25 m del eje de la calle José Félix González el Punto N°7, con coordenadas geográficas X: 748407,73 - Y: 9666532,68, continua la paralela en 25 m del eje de la calle José Félix González hasta el cruce con la calle Julio Matovelle y un camino Público donde se encuentra el Punto N°8, con coordenadas geográficas X: 748430,76 - Y: 9666322,16; continua el camino Público hasta el Punto N°9, con coordenadas geográficas X: 748362,92 – Y: 9666245,70, ubicado en la intersección del camino Público y la paralela en 25m del eje de la calle Luis Alberto Ortega.

AL SUR:

Del Punto N°9, con coordenadas geográficas X: 748362,92 – Y: 9666245,70, ubicado en la intersección del camino Público y la paralela en 25m del eje de la calle Luis

Alberto Ortega; continua por la paralela Sur en 25m del eje de la calle Luis Alberto Ortega hasta el Punto N°10, con coordenadas geográficas X: 748089,38 – Y: 9666318,39, ubicado en la paralela Oriental a 25m del eje de la Calle Manuel Clodoveo Vásquez; continúa en dirección Suroeste en la paralela Oriental en 25m al eje de la Calle Manuel Clodoveo Vásquez hasta la intersección en la paralela Sur en 25m al eje de la calle Félix Ignacio Castro en el Punto N°11, con coordenadas geográficas X: 747909,68 – Y: 9666132,24.

AL OESTE:

Del Punto N°11, con coordenadas geográficas X: 747909,68 – Y: 9666132,24, en dirección Noroeste en la paralela Occidental en 25m al eje de la calle Félix Ignacio Castro hasta la intersección con la calle Juan Pablo II en el Punto N°12, con coordenadas geográficas X: 747736,94 – Y: 9666371,36; continua por el camino S/N hacia el Norte hasta empatarse con el Punto N°1, con coordenadas geográficas X: 747723,28 – Y: 9666545,10.

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de Güel, abarca una superficie de 26,66 hectáreas.

La reforma al límite urbano de la cabecera parroquial de Güel consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 58.- Reforma al límite del área urbana de la cabecera parroquial de San Bartolomé.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Norte:

El punto 1 (739475,932769 9667765,36163) indica el extremo norte del límite, ubicado en el eje de una vía Cuenca-Sígsig; Partiendo desde el punto 1, en dirección este, por varios linderos se halla el punto 2 (739510,960779 9667764,41944), y de la misma forma hacia los puntos 3 (739507,495748 9667736,66016) el punto 4 (739526,364155 9667729,55356) se define entre la intersección de la calle sin nombre y una línea imaginaria que recorre varios linderos.

Este:

Desde el punto 4 en dirección sur en la vía a Candilig, se halla el punto 5(739487,952473 9667655,56464), siguiendo varios linderos y el lindero posterior sureste del Cementerio, se encuentra el hito 6 (739520,502998 9667477,53666), igualmente siguiendo varios linderos se llega al hito 7 (739470,694369 9667397,8941) en el extremo norte este; desde este punto, se llega al punto 8 (739585,970873 9667105,88526) ubicado en la vía a Delegsol; siguiendo en dirección oeste por esta vía se llega al hito 9 en la intersección con la calle Cuenca (739521,223128 9667088,31169); desde allí por la misma vía está el hito 10 (739466,221555 9667051,06848) en la intersección con la quebrada sin nombre junto al Colegio San Bartolomé; el siguiente punto, hito 11 (739415,545795 9666903,59386) se halla bordeando el lindero del Colegio en la intersección con la Calle del Colegio.

Sur

Para llegar al siguiente punto recorriendo varios linderos se encuentra el hito 12 (739040,947807 9666826,80946) en la intersección con la vía al Calvario, el hito 13 (739027,41194 9666945,30849) se encuentra en la intersección de vía al Calvario y la calle Adolfo Corral; siguiendo esta calle se llega al hito 14 (738946,891397 9666893,20506) en la intersección de calle Gustavo Moyano; recorriendo en sentido sur oeste por la calle Gustavo Moyano se llega al hito 10 (738758,655419 9666731,93234) en la intersección con la proyección de varios linderos.

Oeste:

Desde aquí se llega al hito 16 (738707,579195 9666808,21614) recorriendo la calle 24 de agosto; el hito 17 con un buffer a 25 metros paralela a la calle Alonso de Cabrera y la prolongación de la vía 24 de mayo punto (738701,39735 9666984.77043), para llegar luego al hito 18 (738865.75356 9666986.31167) que se halla en la intersección del buffer a 25 metros de calle Alonso Cabrera y un buffer de 25 metros paralela a la vía planificada perimetral al complejo deportivo de San Bartolomé. Desde ahí recorriendo este camino proyectado, se encuentra el hito 19 (738775,480107 9667147,81521) ubicado en la intersección de el camino a Loma de Capilla con otro camino vecinal, entre las intersecciones de caminos peatonales al noroeste se halla el punto 20 (739020,536992 9667208,83985) para llegar al hito 21 (738971,695748 9667235,2668) localizado en la intersección del eje de la Vía Cuenca Sígsig y el camino vecinal. El polígono se cierra recorriendo el eje de la vía Intercantonal hasta el punto 11.

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de San Bartolomé, abarca una superficie de 38,49 hectáreas.

La reforma al límite urbano de la cabecera parroquial de San Bartolomé consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 59.- Delimitación del área urbana de la cabecera parroquial de San José de Raranga.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S

Norte:

El punto 1 (725955,698254- 9653911,50451) indica el extremo del límite norte - oeste, ubicado en la intersección de una vía a la Esperanza y la vía de tierra sin nombre; Partiendo desde el punto 1, en dirección este, por la vía de tierra el punto 2 (726170,373527- 9653858,87162) indica el encuentro con la vía que baja a la Y de Jatunuco, el punto 3 (726168,877769 — 9653684,17512) es la intersección de la vía que baja a la Y y se intersecta con la calle sin nombre al norte de la Y, siguiendo por esta misma calle un poco más hacia el este el punto 4 (726367,810785— 9653653,7516) se define entre la intersección de la calle sin nombre y una línea imaginaria que recorre varios linderos.

Este:

Inicia al este del barrio Jatunuco desde el punto 4 siguiendo una línea imaginaria por todos los linderos de los predios que se hallan en esta zona, llegando al punto 5 (726335,097994 - 9653575,84458), punto 6 (726361,130577 - 9653533,55667), punto 7 (726291,927854 - 9653472,08442), punto 8 (726322,435693 - 9653445,11023) hasta el punto 9 (726237,675011 - 9653357,69752) donde se intersecta esta línea imaginaria con la vía a Bauril. A continuación, el punto (726172,613254 - 9653224,19401) resulta de la intersección de las calles sin nombre que quedan frente al vértice sureste de la Escuela. Siguiendo la calle sin nombre en dirección sur este hasta el sendero que colinda con el predio de la Asociación Fidag, se halla el punto 11 (726235,630592 - 9653135,41491).

Ascendiendo por el sendero se llega al punto 12 (726098,035233 - 9653032,53259) donde se intersecta con la Vía al Cementerio. Por la vía al Cementerio se accede al punto 13 (726145,678308 - 9652980,13769) en el vértice norte de predio comunitario y rodeando el mismo se accede al punto 14 (726143,042714-9652892,37279) en el vértice sur del predio en mención.

Sur:

A partir del punto 14 y siguiendo el lindero del predio comunitario está el punto 15 (726094,131862-9652965,56911), donde se inicia una línea imaginaria que sigue varios linderos sur de algunos predios, los puntos identificados son los siguientes: punto 16 (726066,537747-9653023,45286), punto 17 (726045,415694-9653014,49417), punto 18 (726031,59138-9653047,56818), punto 19 (726046,900561-9653059,17636), punto 20 (725997,323355-9653092,10214), punto 21 (725990,170573-9653123,15674), punto 22 (725942,834232-965308,97825), punto 23 (725853,079191-9652963,39232).

Oeste:

Siguiendo el criterio anterior se encuentra el punto 24 (725801,70051-9652998,75684), punto 25 (725849,28674-9653109,49737) y punto 26 (725840,852843-9653168,05404), donde la línea imaginaria intersecta con la vía a Capulí. Desde el punto 26 y siguiendo la vía a Capulí se avanza 42 m hasta el punto 27 (725883,162395-9653173,09956), desde allí trazando una línea imaginaria se llega al punto 28 (725849,1983599653204,19061), y en seguida al punto 29 (725863,177906-9653210,78223), a una distancia no menor a 9 mts. Donde se intersecta con la vía Cumbe — Sígsig y se desplaza en dirección oeste hasta el próximo punto. El punto 30 (725812,018688-9653266,79082), se identifica por la intersección de la Vía Cumbe Sígsig y el sendero y recorriendo este se llega hasta el punto 31 (725795,822168-9653414,21513) en la intersección con la Vía al Colegio, cerrando el perímetro urbano se une este punto con el punto 1, que se encuentra haciendo el recorrido por la Vía a la Esperanza.

El Límite Urbano de la cabecera parroquial de San José de Raranga, abarca una superficie de 32,65 hectáreas.

El límite urbano de la cabecera parroquial de San José de Raranga consta en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 60.- Ampliación a los límites urbanos.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Gestión Urbanística, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

CAPITULO III DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 61.- Definición.

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de asignación de usos de suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en donde se identifican:

- a. El uso de suelo y su distribución espacial.
- b. Las dimensiones mínimas de los lotes.
- c. Las formas de ocupación de los predios.
- d. Las alturas máximas de edificación.
- e. El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Artículo 62.- De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Artículo 63.- Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Sígsg, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1. Residencial,
2. Comercial y de servicios,
3. Industrial,
4. De equipamiento,
5. Protección ecológica,
6. Recursos naturales,

Artículo 64.- Uso residencial.

El uso residencial como es de suponer cubre la mayor parte del área urbana y se define como: el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Se han establecido tres tipologías con diferentes densidades: alta, media y baja.

- a. Residencial de baja densidad. Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales, servicios y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
- b. Residencial de mediana densidad. Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales, servicios y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
- c. Residencial de alta densidad. Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, actividades económicas, servicios, equipamientos y actividades especializadas que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.

Artículo 65.- Uso comercial y de servicios.

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican diferentes tipos de usos comerciales según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales como: Comercial y de servicios barrial; zonal; y de ciudad.

1. **Comercial y de servicios barrial.** Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
 - a. Comercio básico. Son establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal.
 - b. Servicios básicos. Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

Tabla 1. Uso comercial y servicios barrial. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS BARRIALES (CSB).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
A	A	

Comercio básico	CSB1	Venta de abarrotes, lecherías, carnicerías, fruterías, despensas, mini mercados, carnicerías, panaderías, delicatessen. Confiterías, heladerías, pastelerías. Farmacias, boticas, droguerías. Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas.
Servicios básicos	CSB2	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas. Peluquerías y salones de belleza. Sastrería, costura, bordado. Lavado de ropa, tintorerías. Café internet, fotocopadoras, impresiones Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión). Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)

2. **Comercial y de servicios zonal.** Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:

- a. Comercios especializados. Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona de la ciudad, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- b. Servicios especializados. Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- c. Centros de diversión. Son usos dedicados a actividades lúdicas y espectáculos que por su naturaleza son generadoras de ruido e impactos ambientales, principalmente en las noches, demandan grandes superficies para estacionamientos y generan aglomeración de personas.
- d. Acopio y bodegaje. Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.

- e. Vehículos y maquinaria liviana. Establecimientos cubiertos o abiertos destinados a la exhibición y venta.
- f. Servicios industriales y artesanales. Comprenden actividades que generan impacto a la vivienda por el ruido que generan al momento de realizar sus procesos.
- g. Centros de comercio. Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación que no superen los 1000m² de área útil.
- h. Servicios de alojamiento. Edificaciones planificadas para dar el servicio de hospedaje.

Cuando las instalaciones superen la capacidad de 500 usuarios simultáneos deberá presentarse un estudio de tránsito, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de dotación en cuestión. Los usos cuya superficie sea superior a 500m² requerirán disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para carros recolectores. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 300m² para aparcamiento y maniobra. La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario será de 2 plazas por cada 100m² o fracción de superficie edificable.

Tabla 2. Uso comercial y servicios zonal. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS ZONAL (CSZ).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLO GÍA	ESTABLECIMIENTOS
Comercios especializado s	CSZ1	Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas. Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales. Joyerías, relojerías, ópticas. Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas. Centros de copiado e impresión. Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías. Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios. Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías, Licorerías (venta en botella cerrada). Centros comerciales de hasta 500m².

COMERCIO Y SERVICIOS ZONAL (CSZ).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Servicios especializados A	CSZ2	Restaurantes, picanterías, pollerías, asaderos, pizzerías. Agencias de viajes y mudanzas. Laboratorios clínicos. Estacionamientos públicos. Gimnasios, centros de cosmetología y masajes. Consultorios y oficinas agrupadas.
Servicios especializados B	CSZ3	Estaciones de servicio, gasolineras, Lavadoras, lubricadoras, vulcanizadoras. Distribución al detal de GLP.
Centros de diversión	CSZ4	Cines, teatros. Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares. Juegos electrónicos de video y salón.
Acopio y bodegaje	CSZ5	Distribuidoras de insumos agropecuarios, centros de acopio y distribuidoras de GLP, bodegas comerciales, bodegas de productos que no impliquen riesgo, bodegaje de artículos de reciclaje.
Vehículos y maquinaria liviana.	CSZ6	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general, mudanzas.
Servicios industriales y artesanales.	CSZ7	Taller de carrocería, aserraderos de madera. Mecánica automotriz. Laminadoras. Mecánica general, torno.
Centros de comercio	CSZ8	Comercios agrupados en general hasta 1000m ² de área útil. Centros de comercio popular.
Servicios de alojamiento	CSZ9	Hoteles, hostales.

Comercial y de servicios de ciudad. 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 quedar excluidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Permiso Ambiental, y están conformados por:

- a. Servicios personales restringidos. Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados 1000m de las superficies delimitadas como urbanas.
- b. Vehículos y maquinaria pesada. Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
- c. Materiales de construcción. Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
- d. Centros comerciales. Es la agrupación de comercios en una edificación, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Tabla 3. Uso comercial y servicios ciudad. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS DE CIUDAD (CSC).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Servicios personales restringidos	CSC1	Moteles, casas de citas, salas de masaje, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets.
Vehículos y maquinaria pesada.	CSC2	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado.
Materiales de construcción.	CSC3	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.
Centros comerciales.	CSC4	Comercios agrupados en general mayores a 1000m ² de área útil.

Artículo 66.- Uso mixto o múltiple.

Es el uso determinado para un polígono de intervención, en el que su uso mayoritario está conformado como se expone a continuación:

- a. El uso de suelo mixto es el referido a las actividades terciarias con mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles.

- b. El múltiple es el referido a la mezcla de actividades terciarias, residencia, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.

Artículo 67.- Uso industrial.

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales; Los usos industriales se califican de acuerdo a su grado de afectación al medio ambiente y en todos los casos requieren cumplir con permiso ambiental que generan.

1. **Industrial de bajo impacto.** Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la ficha ambiental

Tabla 4. Uso industrial de bajo impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (I1)		
TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ESTABLECIMIENTOS
A	GÍA	
Industrial de bajo impacto	I1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.
		Establecimientos industriales: Cerrajería: ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos.

2. **Industrial de mediano impacto.** De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.

Tabla 5. Uso industrial de mediano impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO (I2)		
TIPOLOGÍA A	SIMBOLOGÍA A	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de mediano impacto	I2	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales.

3. **Industria de alto impacto.** Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustible, ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren de un alto nivel de prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben presentar Estudios de Impacto Ambiental y Planes de manejo Ambiental.

Tabla 6. Uso industrial de alto impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (I3)		
TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de alto impacto	I3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de petróleos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamientos de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y, plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra

4. **Industria de alto riesgo.** Son los establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para

la prevención y el control de todo tipo de contaminación y riesgos. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental. Estos usos estarán prohibidos en todo el territorio cantonal.

Tabla 7. Uso industrial de alto riesgo. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (I4)		
TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de alto riesgo	I4	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.

Art.68.- Uso equipamiento.

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). Se requerirá un Permiso Ambiental en todos los casos. El equipamiento comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos.

1. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- a. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
 - b. Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
 - c. Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
 - d. Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
 - e. Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
 - f. Culto: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
- a. Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 - b. Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - c. Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
 - d. Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - e. Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,
 - f. Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea

un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Gestión Urbanística.

Artículo 69.- Conservación ecológica.

Uso destinado al mantenimiento de las características eco sistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas anteriormente a nivel interinstitucional.

Artículo 70.- Recursos Naturales.

Uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales, se clasifica en Renovables que corresponde a usos agropecuario, forestal y piscícola, y No Renovables relacionado con la extracción de minerales. Se exigirán los respectivos Permisos Ambientales correspondientes.

1. **Recursos naturales renovables.** Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.

Tabla 8. Recursos naturales renovables. Tipología y establecimientos.

RECURSOS NATURALES RENOVABLES (RNR)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Agrícola y pecuario	RNR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
	RNR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
	RNR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y

menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.

Forestal	RNR4	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles).
Piscícola	RNR5	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.

2. **Recursos naturales no renovables.** Suelos destinados a la explotación minera. Para el caso específico del cantón Sígsig se prohíbe todo tipo de explotación de minería metálica.

Tabla 9. Recursos naturales no renovables. Tipología y establecimientos.

RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES (RNNR)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Minería	RNNR1	Extracción de minerales metálicos.
	RNNR2	Extracción de áridos y pétreos

Artículo 71.- Compatibilidad de usos.

Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

- d. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 72.- Aplicación de uso de suelo.

Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza, queda autorizada la Dirección de Gestión Urbanística, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo, previa aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

Artículo 73.- De las formas de ocupación.

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado y delimitado como parte del PUGS del cantón Sígig.

Para el ámbito de actuación del Plan se han propuesto las siguientes tipologías de implantación de la edificación:

1. Continua con portal
2. Continua sin retiro.
3. Continua con retiro frontal.
4. Pareada con retiro frontal,
5. Aislada con retiro.

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Artículo 74.- Edificación.

Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Gestión Urbanística, una vez

verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 75.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.

El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

Artículo 76.- Retiro frontal.

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales; así mismo, los parqueaderos podrán usar el retiro frontal contando con la autorización respectiva y condiciones de implementación. Se considera que, en el área de retiro frontal, se podrá impermeabilizar hasta el 50%.

Artículo 77.- Retiros laterales y posteriores.

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales. El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Artículo 78.- Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en que se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Artículo 79.- Cerramientos.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros (3,00 m) medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

Artículo 80.- Volados.

Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de 0,80 metros de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea igual o superior a 10 metros. Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Artículo 81.- Culatas.

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 82.- Altura y dimensiones de edificaciones.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Artículo 83.- Altura de edificación.

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Se determinarán 3 m por cada planta, conforme el siguiente detalle. En caso de existir la posibilidad de una planta superior, se mantendrá la misma relación establecida entre la altura del alero y el cumbrero.

Piso	Altura máxima al Alero	Altura máxima al Cumbrero
Una Planta	3 m	6 m
Dos plantas	6 m	9 m
Tres Plantas	9 m	12 m

Artículo 84.- Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

- Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
- Viviendas de 65 a 120 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
- Viviendas de más de 120 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
- Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
- Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB para carga y descarga
- Comercio de 5001 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB para carga y descarga
- Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB para carga y descarga

- Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones
- Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula
- Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula
- Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula
- Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas
- Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos
- Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos
- Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m²
- Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m²
- Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²
- Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

1. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
2. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
4. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
5. En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
6. En lotes menores a 200 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
7. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Municipio. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
8. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
9. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Artículo 85.- Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

**CAPÍTULO IV.
DE LOS MÁRGENES DE PROTECCIÓN****Artículo 86.- Aguas subterráneas.**

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la dependencia respectiva, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo informe de Área de gestión ambiental de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas o se podrá considerar la incorporación de un biodigestor, sin necesidad de generar estudios adicionales.

Artículo 87.- Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales de riego.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

Tabla 10. Franjas de protección. Red hídrica.

FRANJAS DE PROTECCIÓN (DESDE EL BORDE SUPERIOR M)	
RED HÍDRICA	FRANJA DE PROTECCIÓN (m)
Ríos principales	50
Ríos secundarios	30
Quebradas	15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	30
Canales de riego principales	7,5
Canales de riego secundarios	3

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

Artículo 88.- Cauces inactivos.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Artículo 89- De los taludes.

Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica – RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 90.- Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

Tabla 11. Afección por vías.

AFECCIÓN POR VÍAS	
RED VIAL	DERECHO DE VÍA (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal	25
Red vial principal rural	9
Red vial secundaria rural	6

Artículo 91.- Franja de servidumbre redes eléctricas.

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 12. Franja de servidumbre redes alta tensión.

FRANJA DE SERVIDUMBRE	
VOLTAJE (Kv)	ANCHO DE LA FRANJA (metros desde el eje)
69	16
138	20
230	30

500

60

Las distancias indicadas en la ilustración se aplican bajo las siguientes condiciones:

- Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
- Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad al Capítulo III de la presente regulación.

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales. Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

TITULO TERCERO PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 92.- Naturaleza jurídica de los planes.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

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

Artículo 93.- Plan de uso y gestión del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite al GAD Municipal de Sígsig regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial propuesto.

El plan de uso y gestión del suelo estará conformado por el componente estructurante y urbanístico, y podrá ser ampliado o aclarado mediante los planes urbanísticos complementarios y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig.

El plan de uso y gestión del suelo mantendrá siempre una relación directa con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El plan de uso y gestión de suelo será aprobado por el Concejo Municipal, estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 94.- Componente estructurante.

Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Forman parte del componente estructurante los siguientes contenidos:

- a. Reforma al límite urbano de la Cabecera Cantonal de Sígsig
- b. Reforma de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales de Jima, Güel, Ludo y Cuchil.
- c. Límites actuales de las Cabeceras parroquiales de San José de Raranga y San Bartolomé
- d. La clasificación y subclasificación del suelo cantonal.
- e. Los sistemas públicos de soporte

Artículo 95.- Componente urbanístico.

Permite determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Forman parte del componente urbanístico los siguientes contenidos:

- a. La definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo urbano y rural.
- b. La asignación de los tratamientos urbanísticos. (Determinantes de uso y ocupación de suelo a nivel cantonal).
- c. Estándares urbanísticos
- d. Determinantes urbanísticas especiales
- e. Instrumentos para la gestión del suelo

Artículo 96.- Planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estarán subordinados al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Los PUC serán elaborados por la Dirección de Gestión Urbanística deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, 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.

Artículo 97.- Planes maestros sectoriales.

Los planes maestros sectoriales son instrumentos de planeamiento complementarios al plan de uso y gestión de suelo, que tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d. 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.

Artículo 98.- Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento 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. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
- c. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- e. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- f. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- g. Mecanismos de gestión del suelo;
- h. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
- i. Conclusiones y Anexos.

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, para lo cual considerará lo establecido en la

Resolución 005- CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 99.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigsig 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 planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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.

Artículo 100.- Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Artículo 101.- Tratamientos urbanísticos.

La LOOTUGS en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como "...las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico".

Artículo 102.- Estándares urbanísticos.

El GAD Municipal de Sígsig establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Artículo 103.- Gestión del suelo.

La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establecido en este plan 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 equitativas de las cargas y los beneficios.

Artículo 104.- Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 105.- 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.

Artículo 106.- Instrumentos de gestión del suelo.

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. La gestión del suelo se realiza a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Artículo 107.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 108.- Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participantes.

Artículo 109.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.

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.

Artículo 110.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- Se transforma el suelo rural en urbano.
- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Se modifican los usos del suelo.
- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 111.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

CAPÍTULO II

DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES

Artículo 112.- Finalidad.

Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

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

Artículo 113.- Permiso.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sígsig, que, a través de la Dirección de Gestión Urbanística, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GAD Municipal de Sígsig, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Artículo 114.- Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal de Sígsig son los siguientes:

1. Permiso para habilitación de suelo urbano.
2. Permiso para edificar.
3. Permiso de habitabilidad.
4. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.
5. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.
6. Permiso de Movimiento de Tierras
 - a. Menor (Cortes de terreno menores a 2 m de altura)
 - b. Mayor (Cortes de terreno mayores a 2 m de altura)

Artículo 115.- Permiso para habilitación de suelo urbano.

Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Gestión Urbanística, una vez que se le haga llegar la Ordenanza de aprobación de la urbanización o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

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

- a. **Autorización para Fraccionamiento de dos a diez predios.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
- b. **Autorización para Fraccionamiento de más de diez lotes.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
- c. **Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
- d. **Autorización para Fraccionamiento de Lotes.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
- e. **Autorización para fraccionamiento de predios afectados al uso público o de uso público.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD autoriza a los propietarios de los predios o genera fraccionamiento a fin de generar procesos necesarios para la adquisición, expropiación o procedimiento requerido que faculte a la administración la ejecución de obra pública, con base a un informe técnico que justifique su necesidad y dimensionamiento.

Artículo 116.- Permiso para edificar.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM, a través de la Dirección Planificación, Control Urbano y Rural.

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

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

Durante la ejecución de las obras de edificación, la administración municipal podrá inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

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

- a. **Permiso de trabajos varios o construcción menor:** Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que no sobrepasen los 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
- b. **Permiso de construcción mayor:** Es la autorización que se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en edificaciones con una superficie superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

Artículo 117.- Del permiso de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, los GAD Municipal deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin

embargo, el GAD Municipal emitirá un certificado una vez culminado la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

1. Formulario debidamente llenado y firmado por el profesional (Arquitecto o Ingeniero civil) facultado para solicitar el Permiso de Habitabilidad del Uso del Suelo. (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig).
2. Comprobante de pago de la Tasa para Inspección de Habitabilidad del Suelo, en el que se indicará la clave catastral y propietario del predio.
3. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Sígsig y Certificado de Gravámenes actualizado;
6. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
7. Formularios de Aprobación de Planos y Permiso de Construcción Mayor

Artículo 118.- Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Permiso otorgado por el GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión Urbanística, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 119.-Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión Urbanística, previo informe favorable de la Unidad o Jefatura de Movilidad para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Artículo 120.- Permiso para movimientos de tierras

Permiso que otorga el GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión Urbanística, para el movimiento, remoción o desalojo de suelo, adaptación de accesos vehiculares particulares, no vinculados con la apertura de vías públicas.

Artículo 121.- Vigencia de los documentos.

Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal, tendrán la siguiente vigencia:

- | | |
|---|------------|
| • Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). | UN AÑO |
| • Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamiento. | UN AÑO |
| • Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento. | UN AÑO |
| • Aprobación de planos. | CINCO AÑOS |
| • Permisos de Construcción mayor | TRES AÑOS |
| • Permisos de Construcción menor (adequaciones o reparaciones). | SEIS MESES |
| • Permisos de Movimiento de Tierras | SEIS MESES |
| • Permisos de ocupación temporal de acera o calzada | TRES MESES |

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido acogiendo la nueva normativa vigente, y ajustando lo pertinente.

Artículo 122.- Calificación de los profesionales.

Para la calificación de los profesionales se observará lo siguiente:

Los requisitos para la calificación de los profesionales encargados de realizar los trámites respectivos para la aprobación de planos de edificaciones, permiso de construcción y demás trámites administrativos que requieran el patrocinio de un profesional, son los siguientes:

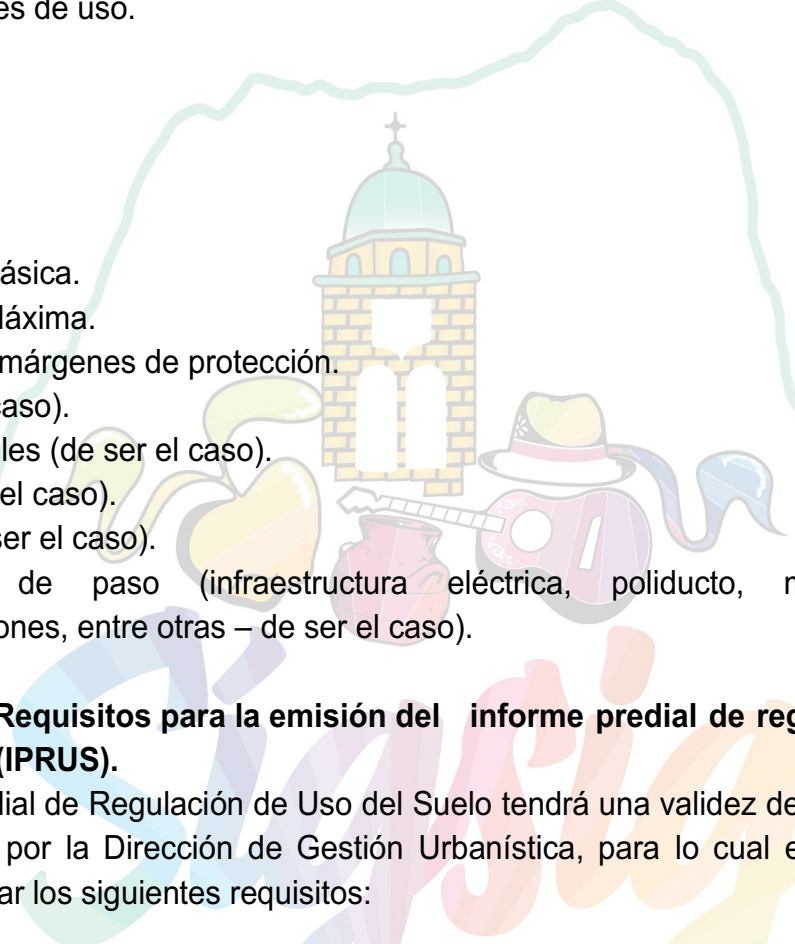
- Copia de cédula de identidad.
- Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Formulario de Inscripción.
- Pago de la tasa correspondiente al 5% del Salario Básico Unificado.

CAPÍTULO III. DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

Artículo 123.- Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del cantón Sigsig resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
2. Propietario o posesionario del predio.
3. Clasificación del Suelo.
4. Subclasificación del Suelo.

- 
5. Tratamiento.
 6. Uso del Suelo General.
 7. Usos del Suelo Específicos.
 8. Compatibilidades de uso.
 9. Retiros.
 10. Frente Mínimo.
 11. Predio Mínimo.
 12. COS.
 13. COST.
 14. Edificabilidad Básica.
 15. Edificabilidad Máxima.
 16. Afectaciones y márgenes de protección.
 - a. Vial (de ser el caso).
 - b. Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - c. Hídrica (de ser el caso).
 - d. Ambiental (de ser el caso).
 - e. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 124.- Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo tendrá una validez de un (1) año, y será emitido por la Dirección de Gestión Urbanística, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario debidamente llenado y firmado por el profesional (Arquitecto o Ingeniero civil) facultado para solicitar el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig).
2. Comprobante de pago de la Tasa para Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, en el que se indicará la clave catastral y propietario del predio.
3. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Sígsig y Certificado de Gravámenes actualizado;
6. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
7. Certificado de Avalúos y Catastros actualizado.
8. Certificado de Gravámenes del Registro de la Propiedad.
9. Certificado de Bien Inmueble Patrimonial, si el bien inmueble se emplaza en centro histórico.

10. Levantamiento Planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal de Sígsig; *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión Urbanística y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*.
- El levantamiento se presentará en formato digital DXF o DWG debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
 - En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.

La Dirección de Gestión Urbanística, a través de sus inspectores técnicos realizarán la visita al predio para la verificación del levantamiento Planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado conjuntamente con el profesional interesado. Posteriormente el inspector encargado emitirá su informe técnico a su inmediato superior.

El funcionario encargado previo a emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá verificar que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio tengan relación con la documentación adjunta.

El tiempo máximo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, por parte de la Dirección de Gestión Urbanística será de 8 días, contados a partir de la fecha de la solicitud.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá contener la siguiente información al pie de página: *"El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad. El tiempo de validez es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura invalida el presente documento. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados para este trámite, de comprobarse falsedad, alteración de los mismos o si la documentación no es la solicitada, el GAD Municipal de Sígsig NEGARÁ el trámite"*.

Artículo 125.- Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en EL 3 ‰ del Salario Básico Unificado por cada metro lineal que posea el frente del predio, y un costo mínimo del IPRUS del 3% del Salario Básico Unificado del Trabajador, para aquellos predios que no cumplan con el frente menor a 10 m.

Artículo 126.- Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación.

En relación a las longitudes del predio verificadas en el sitio, estas deberán oscilar entre +/- 6% de lo registrado en la escritura y la base del catastro; en el caso que las longitudes y cabidas superen el factor de tolerancia estas deberán ser corregidas en las escrituras y posteriormente actualizadas en el catastro municipal.

A efecto del control, Las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de la edificación, tendrán un rango de tolerancia de más o menos un 10%, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a cada uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, a excepción de los retiros, volados y alturas.

Este factor no aplica para procesos de fraccionamiento, es decir, no aplica para autorización alguna de frente, lote mínimo o retiros, coeficientes de ocupación o uso de suelo. En casos excepcionales, se considerará el factor de tolerancia en la altura de la edificación, sin que ello sea aplicable en centros históricos, en donde la altura de los tramos será determinante.

CAPÍTULO IV. DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 127.- Normativa General.

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo y urbanizaciones, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las Subdivisiones, Reestructuraciones Parcelarias y las Urbanizaciones que se realicen en el Cantón Sígsgig deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia de Habilitación, en los términos establecidos en el presente Capítulo y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 128.- Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar al GAD Municipal de Sígig en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta por ciento (30%); calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Tabla 13. Porcentajes para suelos de cesión obligatorios.

PORCENTAJES PARA SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIOS	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	% MÍNIMO PARA CESIONES OBLIGATORIAS
Sostenimiento	15 %
Renovación	20 %
Consolidación	20 %
Mejoramiento integral	15 %
Desarrollo	30 %

Artículo 129.- De las condiciones.

Condiciones de los procesos de habilitación:

- Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 2.000 m² y menor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.
- Cuando el área útil a fraccionar sea menos a 2.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
- Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.

Artículo 130.- De las excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- b. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- c. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GAD Municipal de Sígsig u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional. (cuando se expropie la vía).

Artículo 131.- Áreas de cesión obligatoria: características generales

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

- a. Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- b. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Gestión Urbanística y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
- f. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican a continuación:
 - 1. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas. Las vías a su vez serán:
 - a) De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo

de ocho metros cuarenta centímetros (8.40 m.), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6.00 m.), y las aceras de un metro veinte centímetros como mínimo (1.20 m.).

- b) De tipo Colector, son aquellas que llegan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública, tendrán un ancho mínimo de once metros (11,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo (1.50 m.);
- c) De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partes de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de dieciocho metros (18,00 m), la calzada será de seis metros (6,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros como mínimo (2,00m.) de ancho; y, aceras de dos metros como mínimo (2.00 m.)
- d) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);
- e) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- f) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Gestión Urbanística
- g) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros, mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

SECCIÓN II.

DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 132.- De las garantías.

Para obtener la correspondiente Licencia de Habilitación y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Sígsig una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo 133.- Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sígsig una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 134.- Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por

ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Gestión Urbanística. La prórroga será otorgada por el Concejo Cantonal. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica de la municipalidad integrada por un funcionario de la Dirección de Gestión Urbanística y un funcionario de la Departamento de Vialidad y Movilidad, al menos una vez cada mes, mismos que presentarán un informe al Alcalde.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 135.- Devolución y ejecución de garantías.

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la dependencia administrativa pertinente, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la Unidad de Juzgamiento de Infracciones Administrativas para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Comisaría de Construcciones iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.

5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

SECCIÓN III. DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Artículo 136.- Transferencia de dominio.

Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecido en las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD)

La aprobación de la lotización y la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte la Dirección de Gestión Urbanística, una vez que se hayan presentado las garantías y/o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Gestión Urbanística. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

SECCIÓN IV. DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 137.- De las normas técnicas.

Las Urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable;

- b. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
- c. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
- d. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Departamento de Planificación, Control Urbano y Rural;
- f. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en la Planificación correspondiente.
- g. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza
- h. No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento 35%;
- i. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas
- j. Las vías a su vez serán:
 - 1. De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de ocho metros cuarenta centímetros (8.40 m.), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6.00 m.), y las aceras de un metro veinte centímetros como mínimo. (1.20 m.).
 - 2. De tipo Colector, son aquellas que ligan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública, tendrán un ancho mínimo de once metros (11,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo (1,50 m.);
 - 3. De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partes de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de dieciocho metros (18,00 m), la calzada será de seis metros (6,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros como mínimo (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros como mínimo (2.00 m.). Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);

- k. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- l. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por el Departamento de Planificación;
- m. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimos (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
- n. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie del quince por ciento (15%) calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
- o. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- p. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Artículo 138.- De las obras de infraestructura.

El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a. Aceras de Hormigón Armado con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
- b. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas;
- c. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
- d. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas **incluido** la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión

directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual.

- e. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
- f. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
- g. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
- h. Las demás que señale el Departamento de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

SECCIÓN VI. DE LAS LOTIZACIONES

Artículo 139.- Fraccionamiento de dos a diez predios o Lotizaciones.

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

Artículo 140.- Requisitos del anteproyecto para el Fraccionamiento de dos a diez predios o Lotización

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de Sígsig;
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección de Gestión Urbanística (actualizado y vigente);
- c. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- e. Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez:
 - 1. Ubicación a escala;
 - 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - 3. Propuesta de la división del predio;
 - 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
6. Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo
7. Localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
8. A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500, 1:1.000, o, 1:2.000.
- f. Archivo digital Geo Referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- g. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- i. Copia del pago al impuesto predial del año en curso.
- j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
- k. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;
- l. En caso de requerirlo, un certificado emitido por la Dirección de Gestión Urbanística, del replanteo de los bordes superior de quebradas, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean naturales o artificiales, en base a la planificación correspondiente.
- m. Estudio de suelos, en caso de requerirse por la Dirección de Gestión Urbanística; especialmente para zonas de riesgo o vulnerables
- n. Planificación de las áreas verdes y comunales. (parques barriales/infantiles, canchas de uso múltiple y servicios comunales; diseño y óptima ubicación).
- o. Certificado de Avalúos y Catastros actualizado, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 141.- Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente. La Dirección de Gestión Urbanística analizará el anteproyecto de lotización y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Artículo 142.- Del proyecto definitivo para la subdivisión de dos a diez predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 136 de esta Ordenanza, lo siguiente:

- a. Cuatro copias impresas y archivo digital de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- b. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- c. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- d. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- e. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Alcalde o Alcaldesa y por su intermedio al concejo cantonal previo informe de la Dirección de Gestión Urbanística
- f. Memoria técnica

SECCIÓN VI. DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 143.- Fraccionamiento de más de diez predios o Urbanizaciones.

Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente, este fraccionamiento de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones. Se podrá generar en espacios urbanos y en suelo rural de expansión urbana.

Artículo 144.- Requisitos del anteproyecto para el fraccionamiento de más de diez predios o urbanización.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de Sígsig;
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección de Gestión Urbanística (actualizado);
- c. Copia notariada o certificada por autoridad competente de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- e. Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 6. Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo
 7. Localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
 8. A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500, 1:1.000, o, 1:2.000.
 9. A nivel arquitectónico: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:50, o, 1:100.
- f. Archivo digital Geo Referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- g. Copia notariada o certificada por autoridad competente de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- i. Copia del pago al impuesto predial del año en curso;
- j. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
- k. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las

- Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;
- l. Estudios de suelos de ubicarse en zona de riesgo, susceptible a movimiento de tierra, sujeta a altos niveles de humedad o presentar una pendiente superior al 30%;
 - m. Estudio de impacto ambiental.

Artículo 145.- Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente. La Dirección de Gestión Urbanística analizará el anteproyecto de la urbanización y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Artículo 146.- Del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 140 de esta Ordenanza, lo siguiente:

- a. Cuatro copias impresas y archivo digital de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- b. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- c. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- d. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- e. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Alcalde o Alcaldesa y al Concejo Cantonal.
- f. Memoria Técnica.

SECCIÓN VII.

DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA, SUBDIVISIÓN DE LOTES O REAJUSTE DE SUELO

Artículo 147.- Objeto y alcance de la reestructuración parcelaria, subdivisión de lotes o reajuste de suelo.

A través de la Reestructuración Parcelaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig autoriza al propietario una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

- a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Aprobado un proyecto de urbanización, fraccionamiento o lotización, conforme a la planificación correspondiente, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Director de Planificación, Control Urbano y Rural la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida por el GAD Municipal, los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, podrán ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor comercial, de acuerdo al avalúo actualizado.

De generarse subdivisiones, reestructuraciones u otro tipo de reajuste de suelo, estarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos para los diferentes tipos de fraccionamiento que contiene la presente ordenanza.

Una vez recibida la ejecución de las obras de infraestructura en un fraccionamiento, sólo se podrá subdividir o fraccionar por una sola vez a solicitud de los propietarios, siempre que los lotes resultados de la subdivisión presenten áreas y dimensiones iguales o mayores a los establecidos por la Dirección de Gestión Urbanística y que exista la cobertura de servicios básicos para la demanda propuesta.

Artículo 148.- Requisitos para la reestructuración parcelaria.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de reestructuración adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de Sígsig;
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección de Gestión Urbanística (actualizado) de cada uno de los lotes involucrados;
- c. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Copia simple de escritura pública de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizados de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Copia del pago al impuesto predial del año en curso.
- f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
- g. Planos topográficos georeferenciados conteniendo la propuesta de reestructuración, que a su vez contendrá:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección; y,
- h. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georeferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

SECCIÓN VIII. DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA DE LOTES

Artículo 149.- Procedimiento general.

En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal de Sígsig procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal. A este efecto, se contará con el informe correspondiente de la Dirección de Gestión Urbanística y se determinará su aprobación en el seno del Concejo Cantonal, conforme lo establece el art. 483 del COOTAD.

Artículo 150.- Requisitos para la integración parcelaria.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de integración adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal de Sígsig;
- b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección de Gestión Urbanística (actualizado) de cada uno de los lotes involucrados;
- c. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- d. Copia simple de escritura pública de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizados de cada uno de los lotes involucrados;
- e. Copia del pago al impuesto predial del año en curso.
- f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
- g. Planos topográficos georeferenciados conteniendo la propuesta de reintegración, que a su vez contendrá:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección; y,
- h. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georeferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

SECCIÓN IX.**DE LOS FRACCIONAMIENTO ENTRE HEREDEROS, CONDOMINIOS O A FAVOR DE LEGITIMARIOS****Artículo 151.- Fraccionamiento en zonas urbanas y expansión urbana**

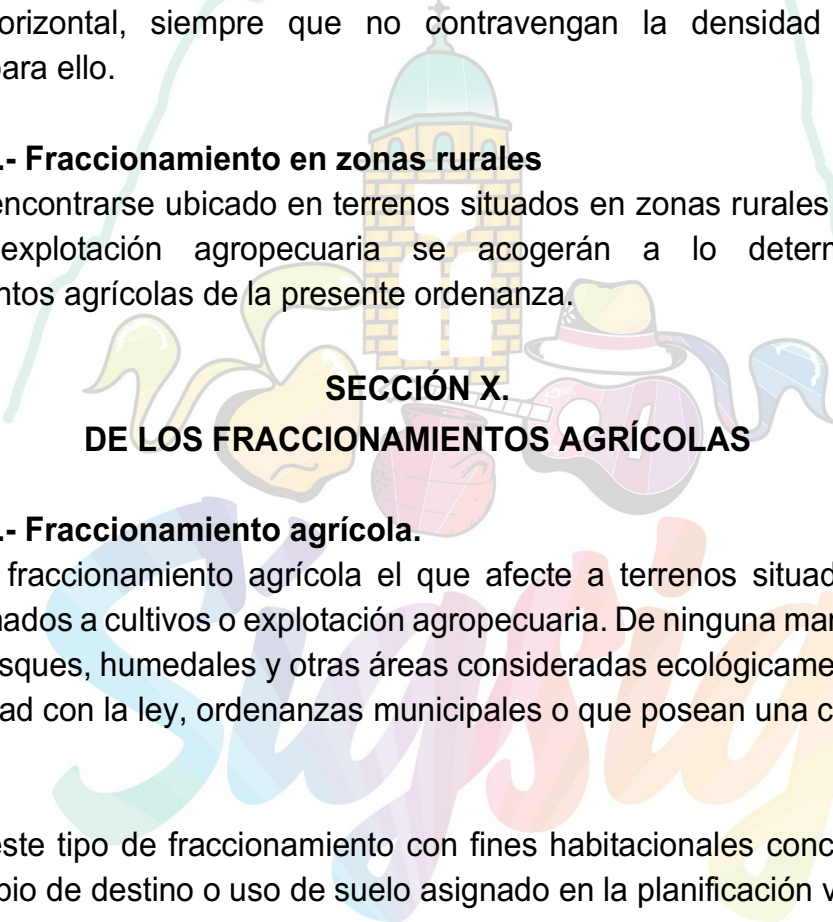
En caso de encontrarse ubicado en las zonas urbana o rural de expansión urbana, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte se estará a lo determinado en las normas técnicas y obras de infraestructura previstas para las **lotizaciones y/o urbanizaciones**, según corresponda.

Artículo 152.- Lote inferior al mínimo establecido.

Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto al área y dimensiones de los lotes de terreno situados en las zonas urbanas o de expansión urbana, estos se someterán al régimen de propiedad horizontal, siempre que no contravengan la densidad de vivienda establecida para ello.

Artículo 153.- Fraccionamiento en zonas rurales

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria se acogerán a lo determinado para fraccionamientos agrícolas de la presente ordenanza.



SECCIÓN X. DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Artículo 154.- Fraccionamiento agrícola.

Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola.

Se prohíbe este tipo de fraccionamiento con fines habitacionales concentrados, así como el cambio de destino o uso de suelo asignado en la planificación vigente.

Artículo 155.- Requisitos para Fraccionamiento Agrícola

- 
- a) Memoria descriptiva del proyecto;
 - b) Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio, y localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
 - c) El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama rural, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500, 1:1.000, o, 1:2.000,
 - d) Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones vinculados y compatibles al uso agrícola, contorno de

lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;

e)Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

f)Certificado de historial del bien emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado

g)Copia de cédulas de identidad, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.

h)Certificado de no afección

i)Copia de pago del impuesto predial del año en curso.

j)Certificado de no adeudar al Municipio;

k)Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión Urbanística

l)Planificación de las áreas verdes y comunales de ser el caso

m)Certificado de avalúos y catastros otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

n)Reglamento Interno firmado por los beneficiarios y notariado

SECCIÓN X.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR AFECCIÓN AL SERVICIO PÚBLICO O DE USO PÚBLICO

Artículo 156.- Fraccionamiento por Afección al Servicio Público o de Uso Público

Considérese este tipo de fraccionamiento para aquellos que previa motivación de la parte técnica, se requiera un predio menor al mínimo establecido en la planificación, siempre y cuando este sea destinado a bienes de dominio público, bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 157.- Requisitos para Fraccionamiento por afección al Servicio Público o de Uso Público

o)Memoria descriptiva del proyecto;

p)Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio, y localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:

q)El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama rural, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500, 1:1.000, o, 1:2.000,

r)Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del

propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones vinculados y compatibles al uso agrícola, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;

s)Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

t)Certificado de historial del bien emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado

u)Copia de cédulas de identidad, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.

v)Certificado de no afección

w)Copia de pago del impuesto predial del año en curso.

x)Certificado de no adeudar al Municipio;

y)Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión Urbanística

z)Certificado de avalúos y catastros otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

SECCIÓN XI.

DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Artículo 158.- Aprobación y autorización de procesos de habilitación

Para aprobar los planos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legitimarios y fraccionamientos agrícolas, se requerirá de informes técnicos del Departamento de Gestión Urbanística, y el informe legal y/o ambiental cuando se lo requiera, en su orden, con los que el Director de Gestión Urbanística los aprobará o rechazará.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamientos en área urbana o rural de expansión, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas: de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las obligaciones correspondientes.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de cualquier tipo de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad por medio de la Dirección de Gestión Urbanística. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el

Gobierno Municipal, conforme lo establece el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Mientras no exista la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, la lotización no podrá ser ingresada en el catastro municipal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal de Sígsig, concedida para el fraccionamiento de los terrenos. Caso contrario, constituiría una infracción grave.

Excepto en caso de emergencia declarada, el municipio no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

CAPÍTULO V.

DE LOS PROCESOS PARA LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I.

DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

Artículo 159.- Autorización de intervenciones constructivas menores.

La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

CATEGORÍA 01.- No requiere de IPRUS

- a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal de Sígsig podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m²;
- b. Enlucidos y pinturas interiores
- c. Pintar fachada y enlucido de culatas a excepción de bienes patrimoniales
- d. Reposición y reparación de pisos que no afecten elementos estructurales
- e. Reparaciones y mantenimientos
- f. Obras urgentes destinadas a remediar daños
- g. Construcción de cisternas o pozos sépticos

- h. Demoliciones (si no se relacionan con bienes inmuebles patrimoniales);

CATEGORÍA 02.- Que requieren de IPRUS y patrocinio de un profesional

- a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal de Sígsig podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m² que impliquen modificación de morfología
- b. Reparación e impermeabilización de terrazas o cubiertas sin modificar sus dimensiones y condiciones estructurales
- c. Apertura de ventanas y puertas o elementos que impliquen modificación en fachada en bienes patrimoniales
- d. Construcciones temporales para uso de bodegas y oficinas.
- e. Construcción de cerramientos provisionales y definitivos;

En caso de solicitar dicho permiso en edificaciones que integren el inventario de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural, o que se emplacen en el Centro Histórico, se deberá entregar a la municipalidad, una garantía sobre el 30% del avalúo referencial del costo de la intervención autorizada, de alguna de las siguientes formas:

1. Entregar una Letra de cambio o pagaré, validado por la Tesorería Municipal, en donde el propietario hace las veces deudor y el responsable técnico el garante.
2. Póliza de seguros
3. Garantía bancaria

Artículo 160.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal de Sígsig, para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal;
- b. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Sígsig;
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre,

- número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigente para el efecto;
- g. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
 - h. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
 - i. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
 - j. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Artículo 161.- Autorización de intervenciones constructivas mayores.

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m².

Artículo 162.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal de Sígsig, para iniciar el trámite:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal;
- b. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Sígsig;
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f. Formulario de Planos Aprobados.
- g. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes, en zonas rurales.

En caso de solicitar dicho permiso en edificaciones que integren el inventario de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural, o que se emplacen en el Centro Histórico, se deberá entregar a la municipalidad, una garantía correspondiente al 30% del avalúo referencial de la intervención autorizada, de alguna de las siguientes formas:

- a. Entregar una Letra de cambio o pagaré, validado por la Tesorería Municipal, en donde el propietario hace las veces deudor y el responsable técnico el garante.
- b. Póliza de seguros
- c. Garantía bancaria

Artículo 163.- Costo por la emisión de los permisos de construcción.

Para emitir el permiso de construcción se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. EDIFICACIONES CATEGORÍA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 3% de un Salario Básico Unificado.
- b. EDIFICACIONES CATEGORÍA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 1‰ de un Salario Básico del Trabajador por cada m² de construcción propuesta.

Artículo 164.- Autorización de Movimiento de tierras.

La autorización de movimiento de tierras se la otorga para desarrollar en un predio determinado, movimientos de tierra, remoción, desalojo o adaptación de accesos vehiculares particulares, no vinculados con la apertura de vías públicas.

Artículo 165.- Requisitos a ser presentados para la autorización movimiento de tierras.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal de Sígsig, para iniciar el trámite:

1. Formulario debidamente llenado y firmado por el profesional (Arquitecto o Ingeniero civil) facultado para solicitar (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig).
2. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio; en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Sígsig;
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Sígsig y Certificado de Gravámenes actualizado;
5. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;

Esto aplicará también para el permiso de ocupación de temporal de acera o calzada.

En caso de presentar cortes de terreno superior a 2 m de altura, se tendrá que incorporar lo siguiente:

1. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal de Sígsig; *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión Urbanística y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal)*.
 - a. El levantamiento se presentará en formato digital DXF o DWG debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
 - b. En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.
2. Estudio estructural
3. Certificado, autorización o Permiso Ambiental por la autoridad ambiental competente.

Artículo 166.- Costo por la autorización de movimiento de tierras

Para la autorización de movimiento de tierras se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. Cortes de terreno menores a 2 m de alto. - La tasa establecida para esta categoría será del 3% del Salario Básico Unificado del Trabajador.
- c. Corte de terreno mayores a 2 m de alto. - La tasa establecida para esta categoría será de 1 ‰ de un Salario Básico Unificado del trabajador por m³ a remover.

SECCIÓN II DE LA APROBACIÓN DE PLANOS

Artículo 167.- Aprobación de planos arquitectónicos.

La Dirección de Gestión Urbanística emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Artículo 168.- Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

El informe de aprobación de planos para edificaciones en general tendrá una validez de cinco (5) años, y para su aprobación se deberá presentar la siguiente documentación, según el caso que corresponda:

1. Aprobación de proyectos nuevos.
 - a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig);
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRU) vigente;
 - c. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
 - d. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg;
 - e. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
 - f. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
 - g. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
 - h. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
2. Para actualización de proyectos.
 - a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig);
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRU) vigente.
 - c. Propuesta original aprobada y una copia de la misma.
 - d. Formulario de aprobación de planos.
 - e. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg
 - f. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
 - g. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
 - h. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
 - i. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
3. Para aprobación de reformas.
 - a. Formulario debidamente llenado y firmado por el Arquitecto facultado para realizar la solicitud de Aprobación de Planos de edificaciones en general (Formulario disponible en la página oficial del GAD Municipal de Sígsig);
 - b. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRU) vigente.
 - c. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados
 - d. Un CD que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg
 - e. Formulario de aprobación de planos.

- f. En caso de remodelación o ampliación horizontal y vertical, se presentarán los planos arquitectónicos donde se incluya el levantamiento del estado actual de la edificación, así como la nueva propuesta.
- g. En caso de cambio de profesional, deberá presentar una autorización del profesional anterior debidamente firmado.
- h. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio;
- i. Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- j. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
- k. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.

Artículo 169.- Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de planos de edificaciones se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. EDIFICACIONES CATEGORÍA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 3% Salario básico unificado del trabajador.
- b. EDIFICACIONES CATEGORÍA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa establecida para esta categoría será de 1 ‰ del Salario Básico Unificado por cada metro de construcción propuesta.
- c. REVISIÓN DE PLANOS. - En caso de que se proceda con la revisión de planos y los mismos no se acojan a lo estipulado en la presente u otra ordenanza y el trámite sea devuelto, para lo cual, previa la devolución del trámite se cobrará una tasa por servicios administrativos equivalente a 1.5% del Salario Básico Unificado.

CAPÍTULO VI.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 170.- Definición de régimen propiedad horizontal.

Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Artículo 171.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 172.- Normas aplicables.

La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación el cual no podrá exceder de 5.000 m².

Artículo 173.- Espacios comunales.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generales de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 174.- Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.

- b. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
- c. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
- d. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- e. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
- f. Edificios para centros comerciales:
 - a. Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - b. Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - g. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
 - h. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
 - i. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
 - j. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - a. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 175.- Áreas verdes recreativas.

Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

- a. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
- b. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 176.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada y 1 m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

SECCIÓN II.

DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 177.- De la declaratoria de propiedad horizontal.

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

Artículo 178.- De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD Municipal de Sígsig.

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

Artículo 179.- Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el avance de la obra no será menor al 70%. El solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección Planificación, Control Urbano y Rural:

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

Artículo 180.- Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El GAD Municipal de Sígsig para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Artículo 181.- Resultado del trámite.

La Dirección de Gestión Urbanística emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) 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 al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 182.- Certificado de conformidad del proceso constructivo.

La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Gestión Urbanística el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 183.- Modificaciones en obras existentes.

Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

- a. Declaración de responsabilidad.
- b. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
- c. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- e. Comprobante de pago del impuesto predial.
- f. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
- g. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.
- h. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

TÍTULO IV.

CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 184.- Infracciones.

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 185.- Potestad sancionadora.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno Municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza. Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 186.- Responsabilidad por las infracciones.

El propietario será responsable de la obra en ejecución; y son responsables solidarios de las infracciones los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella., así mismo serán responsables solidarios el arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora con excepción de aquellos que presente un documento a la Dirección de Gestión Urbanística donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes.

Artículo 187.- Obligación de reparar el daño causado.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 188.- Prescripción de las infracciones.

El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

1. Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
2. A los tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.
3. 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.

Artículo 189.- Procedimiento.

El procedimiento tanto en inspección, instrucción, sanción y ejecución en el ejercicio de la potestad sancionatoria, se efectuará conforme lo determina el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza que regula la instrucción, sanción y ejecución en los procedimientos sancionadores administrativos dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sigsig o la ordenanza que se encuentre vigente en relación de la potestad sancionatoria en procedimientos administrativos del GAD-MS.

Artículo 190.- Revocatoria de Permisos para edificación

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Gestión Urbanística, revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 191.- Cobro mediante coactiva.

El GAD Municipal cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación de la Resolución correspondiente.

Artículo 192.- Inspecciones y medidas provisionales

Será desempeñada por los servidores públicos, técnicos en cada materia, de las direcciones o dependencias municipales, en el ámbito de su competencia, encargados de la inspección y verificación de la presunta infracción en sitio, formalizada en el respectivo informe o parte, facultados para adoptar medidas provisionales de protección de conformidad con la Ley.

Pudiendo adoptar las siguientes medidas provisionales:

1. Secuestro.
2. Retención.
3. Prohibición de enajenar.
4. Clausura de establecimientos.
5. Suspensión de la actividad.
6. Retiro de productos, documentos u otros bienes.
7. Desalojo de personas.

8. Limitaciones o restricciones de acceso.
9. Otras previstas en la ley.

Las medias provisionales serán confirmadas, modificadas o levantadas en la decisión de iniciación del procedimiento sancionatorio correspondiente, por parte del Abogado Instructor de la Unidad de Juzgamiento de Infracciones Administrativas. Obligatoriamente, el técnico correspondiente generará las acciones tendientes al inicio de un proceso de juzgamiento administrativo.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN y CONSTRUCCIÓN

Artículo 193.- Infracciones y sanciones. - Las infracciones administrativas serán consideradas como: leves y graves.

Artículo 194.- Infracciones en proceso de fraccionamiento de suelo dentro del cantón:

a) Infracciones Leves.

1. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal.
2. Ejecución de obra de infraestructura, edificación o construcción sin los correspondientes permisos municipales.
3. Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
4. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras o plazo máximo para terminar la obra.
5. Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

b) Infracciones Graves.

1. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respetivos permisos o autorizaciones, sin planos aprobados o resolución que cuenten con título de dominio.
2. Ejecución de obra de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

3. Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
4. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de fraccionamiento autorizados.
5. Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.
6. Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías, equipamiento, márgenes de protección, entre otras afecciones y márgenes de protección, que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
7. Ejecución de obra de infraestructura sin autorización o sin permisos municipales que afecta el uso público.

Artículo 195.- Sanción de infracciones en procesos de fraccionamiento de suelo dentro del Cantón. - Las infracciones que se señalan en el artículo 187 serán sancionadas con:

a) Infracciones Leves. – Las infracciones establecidas en los numerales 1, 3, 4 y 5 serán sancionados con una multa del 30% de un salario básico unificado de un trabajador en general.

La infracción establecida en el numeral 2 será sancionada con una multa del 20% del presupuesto de rubros ejecutados o valor de la infracción.

b) Infracciones Graves. –

Las infracciones establecidas en los numerales 1, 3, 5 y 6. serán sancionados con una multa de 4 salarios básicos unificados de un trabajador en general.

Las infracciones establecidas en los numerales 2, 4 y 7 serán sancionados con una multa del 30% del avalúo o valor de la obra.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, las suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción. Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados se restituirán en un plazo no mayor a 30 días.

Artículo 196.- Infracciones con respecto a la ejecución de obras de infraestructura, edificaciones y construcciones.

a) Infracciones Leves.

1. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal.
2. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcciones sin los correspondientes permisos municipales.
3. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcciones que incumplan o excedan lo estipulado en los correspondientes permisos municipales.
4. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
5. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles con el uso de suelo establecido en la planificación.
6. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
7. Remoción de tierras sin permisos, en cortes menores a 2 m de altura.
8. Poseer un predio urbano sin el cerramiento correspondiente.
9. Ocupación de espacio público sin la autorización correspondiente.

b) Infracciones Graves.

1. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos entre otros y áreas de riesgo y protección.
2. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcciones sin los correspondientes permisos municipales y que no respeten las normas de zonificación.
3. Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.
4. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
5. Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva.
6. Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
7. Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
8. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
9. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
10. Remoción o movimiento de tierras sin permisos, que generen cortes de terreno mayores a 2 m de altura.

Artículo 197.- Sanción de infracciones con respecto a la ejecución de obras de infraestructura, edificaciones y construcciones. - Las infracciones que se señalan en el artículo 188 serán sancionadas con:

a) Infracciones Leves. –

1. Las infracciones establecidas en los numerales 1, 4, 5, 6 y 7 serán sancionados con una multa del 30% de un salario básico unificado de un trabajador en general.
2. Las infracciones establecidas en el numeral 2 y 3 será sancionada con una multa del 30% del presupuesto o valor de la obra ejecutada, así como el requerimiento de cumplir con la normativa vigente.
3. Respecto al numeral 8, será sancionado con un salario básico unificado, además, de ser el caso, el costo de la construcción del cerramiento del predio en mención, con el recargo del 30%, si es ejecutado por el GAD Municipal, por omisión del propietario.
4. Las infracciones establecidas en el numeral 9, serán sancionadas con un salario básico unificado del trabajador, en general.

b) Infracciones Graves

Las infracciones graves serán sancionadas con una multa del 40% del avalúo o valor de la obra, a excepción de los numerales 5, 6 y 7 que tendrán una multa de 4 salarios básicos unificados del trabajador.

Además, de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, las suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción. Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados se restituirán inmediatamente o con el recargo del 30% de su costo, si son ejecutados por la Municipalidad.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Ornato y Fábrica.- Deróguese expresamente la Ordenanza de Ornato y Fábrica del cantón Sígsg; aprobada el 15 de marzo de 2007.

SEGUNDA.- Límite Urbano Sígsg. - Deróguese expresamente la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el cantón Sígsg, aprobada el 16 de febrero de 2015.

TERCERA.- Límite Urbano Sígsig. - Deróguese expresamente la Ordenanza de Actualización de la Delimitación de la Zona Urbana del cantón Sígsig, aprobada el 19 de mayo de 2016.

CUARTA.- Límite Urbano Cuchil. - Deróguese expresamente la Ordenanza de la Delimitación de la Zona Urbana de la cabecera parroquial de Cuchil, aprobada el 19 de mayo de 2016.

QUINTA.- Límite Urbano Güel. - Deróguese expresamente la Ordenanza de la Delimitación de la Zona Urbana de la cabecera parroquial de Güel, aprobada el 19 de mayo de 2016.

SEXTA.- Límite Urbano Jima. - Deróguese expresamente la Ordenanza de la Delimitación de la Zona Urbana de la cabecera parroquial de Jima, aprobada el 19 de mayo de 2016.

SÉPTIMA.- Límite Urbano Ludo. - Deróguese expresamente la Ordenanza de la Delimitación de la Zona Urbana de la cabecera parroquial de Ludo, aprobada el 19 de mayo de 2016.

OCTAVA.- Plan de Ordenamiento Urbano de San Bartolomé. - Deróguese expresamente el art.3 de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la Cabecera Parroquial de San Bartolomé. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamientos; aprobada el 26 de febrero de 2015.

NOVENA.- Reforma del Límite Urbano San Bartolomé. - Deróguese expresamente la Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la Cabecera Parroquial de San Bartolomé. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo, Plan Vial y Reserva de Suelo para Equipamientos; aprobada el 12 de mayo de 2016.

DÉCIMA.- Márgenes de Protección. - Deróguese expresamente el art.12 de la Ordenanza de Conservación y Protección de los recursos naturales y de calidad ambiental del cantón Sígsig; aprobada el 15 de junio de 2017.

DÉCIMO PRIMERA.- Límite Urbano San José de Raranga. - Deróguese expresamente el art.03 de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la Cabecera Parroquial de San José de Raranga; aprobada el 09 de febrero de 2018.

DÉCIMO SEGUNDA.- Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes.-

Deróguese expresamente la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes del cantón Sígsig; aprobada el 10 de abril de 2019.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Zonas Rurales consolidadas.- Mientras se desarrollen los diferentes Planes Complementarios, Específicos o Especiales para las diferentes comunidades o asentamientos humanos consolidados del cantón, el lote mínimo, para efectos de emisión de IPRUS, no será menor a 750 m², frente mínimo de 20 m y COS de 40% y COST de 80%.

SEGUNDA.- Bienes Mostrencos.- Todos los trámites que se hayan ingresado a la Municipalidad con fines de titularización de bienes mostrencos a favor de particulares, se darán trámite con los límites urbanos previos a la sanción de la presente. A partir de su sanción, tendrán que acogerse, obligatoriamente a los nuevos límites urbanos establecidos en el presente instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL

La Municipalidad de Sígsig, a través de la Dirección de Gestión Urbanística y la Unidad de Comunicación, en un plazo máximo de 60 días, cargarán la información correspondiente e inherente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Sígsig en la plataforma institucional web, así como se generará la correspondiente rueda de prensa y sesiones informativas, de ser el caso.

Dado y firmado, en la Sesión del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, el día viernes 10 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**PABLO ALCIBAR
UYAGUARI
QUEZADA**

Econ. Pablo Uyaguari Q.
ALCALDE DE SÍGSIG



Firmado electrónicamente por:
**WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA**

Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
**SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en las sesiones extraordinarias de fecha 07 y 10 de septiembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA**

Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
**SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG: Sígsg, el 10 del mes de septiembre de 2021, a las 14h00, de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralizado, remítase la presente, **“ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SÍGSIG”** al Econ. Pablo Uyaguari Q., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsg para su respectiva sanción.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA**

Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
**SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Recibo la presente ordenanza que antecede, en tres ejemplares, el 10 del mes de septiembre de 2021, a las 14h30.



Firmado electrónicamente por:
**PABLO ALCIBAR
UYAGUARI
QUEZADA**

Econ. Pablo Uyaguari Q.
ALCALDE DE SÍGSIG

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Sígsg, el 10 del mes de septiembre de 2021, a las 15h00, **VISTOS:** De conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SÍGSIG”** que antecede y ordeno su publicación por los medios señalados en la ley.



Firmado electrónicamente por:
**PABLO ALCIBAR
UYAGUARI
QUEZADA**

Econ. Pablo Uyaguari Q.
ALCALDE DE SÍGSIG

RAZÓN: Sancionó y firmó la presente “**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SÍGSIG**” conforme el decreto que antecede. El Alcalde de Sígsig, Econ. Pablo Uyaguari Q., el 10 del mes de septiembre de 2021, a las 15H30.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA**

**Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.