

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Ordenamiento Territorial es un proceso que permite organizar las actividades y recursos en el territorio de acuerdo a las estrategias de desarrollo socioeconómico, en armonía con las particularidades geográficas y culturales el cual es obligatorio para todos los niveles de gobierno. El plan de desarrollo y ordenamiento territorial es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial que orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local.

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 (...). La actualización del PDOT al inicio de gestión tiene por objeto posibilitar que el plan de trabajo de la autoridad electa se refleje en este y su ejecución sea posible en el ámbito territorial. Por tanto, se convierte en un instrumento técnico político para la gestión en el territorio. A su vez este documento se articula con la planificación nacional y provincial, a través de sus estrategias territoriales.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados (GADMSO) 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 (...)”.

El estudio realizado en la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial permitió verificar los indicadores constantes en el diagnóstico territorial de acuerdo a los sistemas: físico ambiental, socio cultural, económico productivo, asentamientos humanos y político institucional; lo cual se realizó a partir de la información levantada en campo, mediante encuestas y recorridos, contando con la participación de la ciudadanía mediante socializaciones y talleres desarrollados en las comunidades; y se complementó el estudio a través de la información proporcionada por los diferentes ministerios y secretarías nacionales, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), y el Gobierno Provincial del Azuay. Permitiendo evidenciar la realidad local, para posteriormente proponer alternativas, planes, programas y proyectos a la problemática afirmada dentro del cantón Sevilla de Oro y poder fortalecer las potencialidades del territorio. Con ello se plantea los nuevos lineamientos estratégicos de

desarrollo que están enmarcados a su vez en el plan de gobierno de la administración actual y articulada a la planificación nacional y provincial.

El ordenamiento territorial sostenible, sólo puede lograrse controlando de manera integral el territorio cantonal, puesto que constituyen en sí mismo un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto, para defender el medio físico, el entorno paisajístico natural y su potencial productivo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, numerales 1, 5, 6, 7 y 8, establece que son deberes primordiales del Estado: “1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”. 5 “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”, 6. “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”; 7. “Proteger el patrimonio natural y cultural del país. 8. Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”; 8. “Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 95, dispone que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

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 su artículo 264 numeral 2 otorga como una de las competencias exclusivas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley, el “...Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; lo que para su ejecución faculta en el numeral 5: Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...)”;

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, 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

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 Art. 114 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina sobre las Competencias exclusivas que: “Son aquellas cuya

titularidad corresponde a un solo nivel de gobierno de acuerdo con la Constitución y la ley, y cuya gestión puede realizarse de manera concurrente entre diferentes niveles de gobierno”;

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

Que, 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 de Suelo en su artículo 91 dispone que: “(...) A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. (...) 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional. (...) 6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable. (...) 8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano. 9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias. 10. Imponer sanciones

administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas. (...);

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 artículo 111 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece como responsabilidad del Gobierno Autónomo Municipal: "(...) la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa. (...)"; y,

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".

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 7, 55 literal b); 57 literales a), x); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, expide la siguiente:

EXPIDE:

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.

Art. 1.- Glosario. De las Definiciones. -

a) REFERENTES AL CONTENIDO GENERAL.

- **GADMSO.-** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro;

- **PDOT.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro, constituye el instrumento director para el desarrollo y el ordenamiento del territorio cantonal, para lo cual establece las orientaciones de planificación y gestión;
- **PUGS.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo;
- **PIT.-** Polígonos de Intervención Territorial;
- **COOTAD.-** Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización;
- **LOOTUGS.-** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;
- **LOTRTA.-** Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;
- **COA.-** Código Orgánico del Ambiente;
- **Actuación urbanística.-** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;
- **Asentamientos humanos.-** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio;
- **Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen, por ello, en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana;
- **Ciudad.-** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos;
- **Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades;
- **Edificabilidad.-** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal;

- **Equipamiento social y de servicios.-** Espacio o edificación, principalmente de uso público, en el que se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo. Incluye, al menos, los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;
- **Espacio Público.-** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a usar, disfrutar y circular libremente, diseñados, o construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales, culturales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;
- **Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, que pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo;
- **Hábitat.-** Entendido como el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del mejoramiento de la vida;
- **Infraestructura.-** Son las redes, espacios e instalaciones, principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos;
- **Norma urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio en toda actuación urbanística;
- **Planeamiento urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;
- **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son, al menos, las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;
- **Urbanización.-** Es la acción y efecto de urbanizar un terreno para dotar de obras físicas de infraestructura (suministro de agua, luz, alcantarillado), equipamiento y espacio, además de fraccionar el suelo, que convierten un espacio deshabitado en un espacio construido y habitado o intensamente utilizado. La división del suelo contemplará más

de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida;

- **Lotización.-** Es la acción y efecto de dividir el suelo en lotes o parcelas más pequeños para su venta o uso individual acorde a lo que se establece en los diferentes PITs, sin necesidad de incluir infraestructura o servicios urbanos, prácticamente se usa esta figura en el área rural y en áreas urbanas donde no se vea la necesidad de dotar a los lotes de obras físicas de infraestructura al existir estas previamente. La división de este suelo contemplará hasta diez lotes;
- **Fraccionamiento sin fines de lucro.-** Es la acción y efecto de dividir el suelo en lotes o parcelas más pequeños para su transferencia sea esta hereditaria, donación o cualquier otra figura en donde no se encuentre involucrada la entrega de dinero entre las partes para su uso individual acorde a lo que se establece en los diferentes PITs, pudiendo o no incluir infraestructura o servicios urbanos. La división de este suelo contemplará hasta diez lotes o el número de herederos siempre y cuando cumplan con las determinaciones del PIT correspondiente;
- **Vivienda adecuada y digna.-** Es aquella que cuenta, simultáneamente, con los servicios de agua potable y saneamiento, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales adecuadas, con espacio suficiente, ubicadas en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural;
- **Adjudicación.-** La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de excedentes en los predios rurales o urbanos, a través del cual la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo descentralizado municipal del cantón, titula el dominio de un excedente o predio en favor de la persona natural que ha estado en posesión y que ha cumplido los requisitos determinados en esta ordenanza;
- **Reconstruir.-** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación;
- **Remodelación.-** Readecuación o redistribución de un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva;
- **Transformar.-** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar;
- **Unidad de Uso.-** Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros;

- **Uso.-** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y sub clasificación;
- **Uso de suelo principal.-** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona;
- **Uso de suelo complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica;
- **Uso de suelo restringido.-** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones;
- **Uso de suelo prohibido.-** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos; y,
- **Zonificación.-** División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

b) REFERENTES A LOS LOTES O TERRENOS.

- **Borde superior de quebrada.-** Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada;
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.).-** Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos;
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo Total (C.O.S.T.).-** Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. Podrá regularse mediante el índice de edificabilidad;
- **Cota de la manzana.-** Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, bajo informe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros;
- **Cota de la parcela.-** Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela;
- **Diferencia de área.-** Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada;

- **Fajas.-** Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios;
- **Frente de parcela.-** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público;
- **Fraccionamiento agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria;
- **Línea divisoria lateral de la parcela.-** La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo;
- **Línea divisoria de fondo de la parcela.-** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela;
- **Línea de fábrica (LF).-** Lindero entre un lote y las áreas de uso público;
- **Línea de Edificación (L.E.).-** Línea en la que empieza la edificación;
- **Lotes.-** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos;
- **Ochava.-** Encuentro de dos Líneas de Fábrica que no forman un ángulo recto y que, en lugar de esquina, une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo;
- **Parcela.-** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente;
- **Parcela de esquina.-** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas;
- **Parcela intermedia.-** Aquella que no es “parcela de esquina”;
- **Excedentes.-** Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con y sin linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;

- **Linderos consolidados.-** Son linderos consolidados aquellos que no son susceptibles de alteración o cambio, aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración;
- **Excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales.-** Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas; y,
- **Reestructuración de lotes.-** Comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:- Regularizar la configuración de los lotes; y,- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

c) OCUPACIÓN DE SUELO Y ELEMENTOS DE LA VIALIDAD

- **Ancho de vía.-** Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras;
- **Acera.-** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones;
- **Altura de la edificación.-** Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio. En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos;
- **Altura de la fachada.-** Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela;
- **Alícuota.-** Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente;
- **Área bruta urbanizable.-** Es la que corresponde al total del predio por urbanizar;

- **Área neta urbanizable.-** Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros);
- **Área de protección natural.-** Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes;
- **Área no edificable.-** Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el máximo permitido) de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de tránsito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural;
- **Basamento.-** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes elevados y retirados del mismo edificio;
- **Calzada.-** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos;
- **Ciclo vía.-** Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas;
- **Centro libre de manzana.-** Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación;
- **Edificio.-** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente;
- **Edificio de perímetro libre o Aislado.-** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas;
- **Edificio de perímetro Semilibre o Pareado.-** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura distancia, establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no;
- **Equipamiento urbano.-** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios;
- **Edificio entre medianera o continuo.-** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela;

- **Espacio libre de manzana.-** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento;
- **Espacio público.-** es aquel cuando su dominio y uso pertenece a los habitantes del Estado como: las calles, parques, plazas, etc;
- **Índice de habitabilidad.-** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda;
- **Superficies deducibles.-** En el cómputo de la superficie edificable y en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:
 - La superficie cubierta y semi cubierta destinada a guardar, estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
 - La superficie de la planta baja libre;
 - La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semi cubierta;
 - La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para complementar las normas contra incendio del código de arquitectura;
 - La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles; y,
 - Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;
- **Superficie cubierta.-** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela;
- **Tejido urbano.-** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano;
- **Volumen edificable.-** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas;
- **Volumen edificado.-** Volumen total construido en la parcela;
- **Volumen no conforme.-** El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código; y,
- **Voladizo.-** Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

d) REFERENTE A PATRIMONIO.

- **Carácter tipológico.-** Se refiere a las características o rasgos que son esenciales para definir un tipo determinado;
- **Conservación.-** Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales, incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia;
- **Elemento contextual.-** Parte destacada de un edificio que se define por armonía o similitud, que se adecua al entorno;
- **Elemento formal.-** Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal;
- **Elemento tipológico.-** Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo;
- **Hito urbano.-** Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad;
- **Líneas rectoras de fachada.-** Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas;
- **Morfología del área.-** Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada;
- **Puesta en valor de un edificio.-** Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad;
- **Referencia cultural.-** Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad;
- **Referencia formal.-** Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante;
- **Rehabilitación.-** Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos;

- **Renovación.-** Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades;
- **Restauración.-** Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales;
- **Significado patrimonial.-** Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano;
- **Valor ambiental.-** Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios;
- **Valor arquitectónico.-** Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes.
- **Por extensión.-** Pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso; y,
- **Valor simbólico.-** Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

) REFERENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL URBANO.

- **IPRUS Informe predial de regulación y uso del suelo.-** Certificado que contiene las normas de uso y ocupación del suelo, así como; de zonificación urbana de un predio (Anterior Certificado Afección y Licencia urbanística);
- **Permiso o licencia de construcción.-** documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.
- **Permiso de habitabilidad.-** Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio; y,
- **Plano aprobado.-** Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

) REFERENTE A LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS.

- **Nivel Freático.-** Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma

cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos;

- **Aguas Residuales.-** Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.);
- **Auto depuración.-** Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre;
- **Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas.-** Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO₂, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía;
- **Captación o Toma de Agua.-** Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población;
- **Cauce.-** Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada, canal de agua;
- **Cerca Viva.-** Hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función;
- **Cerca Muerta.-** Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites;
- **Cobertura Vegetal Autóctona.-** Vegetación nativa o propia del cantón;
- **Conservación:** Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de provechar una mínima parte de este;
- **Cortina Rompe Vientos.-** Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento;
- **Cuenca Hidrográfica.-** La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde

la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica;

- **Drenar, Drenan.-** Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen;
- **Ecosistema.-** Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos;
- **Erosión.-** Pérdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa;
- **Gestión de Riesgos.-** Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos;
- **Márgenes.-** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río, quebrada o canal de agua. Sinónimo de rivera;
- **Modelo de Stralher.-** Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben;
- **Pendiente.-** Es la inclinación del terreno;
- **Planicies.-** Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana;
- **Pluviosidad.-** Sinónimo de lluvia;
- **Preservación.-** Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza;
- **Red de Drenaje.-** Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica;
- **Regeneración Natural del Bosque.-** Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continúa inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario;
- **Ribera.-** Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río;
- **Riesgo Socio Natural o Antrópico.-** Daños o pérdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

- **Río.-** Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica;
- **Río Principal o Colector.-** El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica;
- **Río Tributario.-** Es el río que desemboca en un río de mayor caudal;
- **Sismicidad.-** Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos); y,
- **Vulnerabilidad.-** Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación).

Art. 2.- Objeto del plan.- La presente ordenanza 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 Sevilla de Oro.

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- La Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Cantón Sevilla de Oro, tiene su ámbito de aplicación sobre todo el territorio de la jurisdicción del cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay.

Art. 4.- Declaración de interés público o social.- Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y el Plan de Gestión y Uso del Suelo del cantón Sevilla de Oro, en concordancia con el Art. 116 del COOTAD. Todas las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones en los planes adjuntos y de sus componentes o instrumentos principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades municipales correspondientes.

Art. 5.- Naturaleza del plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro, 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.

Art. 6.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro, 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.

Art. 7.- Vigencia y efectos.- Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Sevilla de Oro, tendrá vigencia de 10 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 del Registro Oficial del Ecuador, la Gaceta oficial del GADMSO, los medios de difusión y la página web del GADMSO, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 8.- Evaluación.- La evaluación del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial la realizará la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, quien realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Concejo Cantonal de Planificación.

Art. 9.- Revisión.- El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial será obligatoriamente revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; cada dos años, independientemente de la evaluación anual establecido en el Art. 8 de esta Ordenanza.

Art. 10.- Revisión de excepción.- Excepcionalmente el Plan podrá ser revisado antes de los plazos previstos en el Art. 9, por las siguientes razones:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas;

- b) Cuando exista la necesidad de ejecutar macro proyectos que generen impactos sobre el ordenamiento previsto;
- c) Cuando situaciones producidas por fenómenos naturales o antrópicos, alteren las previsiones establecidas en el Plan;
- d) Cuando los cambios en la Normativa Orgánica Nacional lo requieran; y,
- e) Cuando existan cambios en los planes de gobierno.

Art. 11.- Procedimiento para la revisión.- Las revisiones del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, así como la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo estarán sometidas al siguiente procedimiento:

- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, será el organismo técnico que elabore la nueva versión de los planes, incorporando y concertando las recomendaciones recibidas desde las dependencias municipales y la ciudadanía. En este proceso participará el Concejo Cantonal de Planificación, de conformidad con lo que establece la Ley;
- La propuesta de revisión de los Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial, así como la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo se someterán a consideración del Concejo Cantonal de Planificación, como paso previo al conocimiento de la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Una vez analizada la propuesta por la Comisión, se someterá a consideración del Concejo Municipal, única instancia autorizada para aprobar las revisiones a los planes; y
- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, podrá realizar consultas públicas para recoger las observaciones y recomendaciones formuladas por las diversas entidades de la sociedad civil, revisar las propuestas, y proceder a evaluarlas, en función de su factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos de los planes.

Art. 12.- Interpretación y aplicación.- De presentarse la necesidad de una interpretación de las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales de los Planes y los informes de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y del Procurador Síndico Municipal.

Art. 13.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro.

CAPÍTULO II

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 14.- Contenidos del Plan.- Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

- a) **Fase Preparatoria.-** En esta fase se detallan los principales insumos técnicos que el GADMSO analiza previo al desarrollo del PDOT, considerando los instrumentos de planificación nacional, sectorial, institucional y local; así como los insumos normativos;
- b) **Diagnóstico.-** Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los denominados sistemas: físico ambiental, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, y político institucional;
- c) **Propuesta.-** Comprende el conjunto de decisiones estratégicas que deben implementarse en el territorio para alcanzar la visión y objetivos de desarrollo, para asegurar la legitimidad y viabilidad de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos que se proponen; y,
- d) **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 GADMSO, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico.

Art. 15.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro, es elaborado con una proyección hasta el año 2035.

Art. 16.- Visión de desarrollo.- En el año 2035, Sevilla de Oro, se proyecta como un territorio autosustentable, caracterizado por el uso sostenible de sus recursos naturales; dispone de infraestructura de servicios básicos de calidad y alta cobertura; mantiene un sistema de movilidad y conectividad con vías adecuadamente mantenidas de acceso igualitario a los servicios de comunicación y transporte; ha desarrollado sistemas de producción y comercialización eficientes e incluyentes, de alto nivel, acorde a las actitudes y aptitudes de la población. Ejecuta la planificación territorial en base a actualización de herramientas de

planificación y control, en armonía con su población y el cuidado de sus recursos naturales y atractivos turísticos.

Art. 17.- 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) **Biofísico Ambiental.**- Mejorar la gestión y conservación de la biodiversidad local, garantizando que el cantón Sevilla de Oro sea una referencia para estudios científicos y estrategias de conservación;
- b) **Socio Cultural.**- Fortalecer la prestación de servicios del ciclo de vida (niños/as, jóvenes, mujeres y hombres adultos, adultos mayores y personas con discapacidad) con énfasis en aquellas personas que están en condiciones de pobreza y pobreza extrema, considerando el enfoque de género, intergeneracional, cultural y de derechos;
- c) **Económico Productivo.**- Mejorar la sostenibilidad y productividad del Cantón Sevilla de Oro, asegurando que las prácticas productivas sean eficientes y respetuosas con el medio ambiente, optimizando el uso de los recursos naturales, implementando tecnologías innovadoras y fomentando prácticas productivas sostenibles;
- d) **Asentamientos Humanos.**- Fomentar el desarrollo sostenible del cantón Sevilla de Oro mediante la mejora de servicios básicos, infraestructura y gestión territorial, promoviendo un crecimiento ordenado, el uso óptimo del suelo y la participación comunitaria para atraer población y elevar la calidad de vida tanto en zonas urbanas como rurales; y,
- e) **Político Institucional.**- Fortalecer la institucionalidad basando su accionar en la eficiencia y la innovación, mediante el uso de tecnologías digitales y el fortalecimiento de la cultura organizacional, para promover la prestación efectiva y sostenible de servicios públicos.

Art. 18.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Vigente.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

Art. 19.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Sevilla de Oro.

Art. 20.- De los planes complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

TÍTULO II DISPOSICIONES DE PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I DEFINICIÓN.

Art. 21.- Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Es el plan complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mediante el cual se define y estructura el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Sevilla de Oro, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 22.- Clasificación del suelo.- Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Sevilla de Oro se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativo de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Sevilla de Oro, y su delimitación se encuentra detallada en el anexo, Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, de la presente ordenanza.

Art. 23.- Sub clasificación del Suelo Urbano.- El suelo urbano del cantón Sevilla de Oro, se sub clasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

La sub clasificación y las determinantes del suelo urbano se encuentran detalladas en el “Anexo Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro”, de la presente ordenanza.

Art. 24.- 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.

Art. 25.- 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.

Art. 26.- Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, debe ser protegido, y en los cuales se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos. Referirse al Anexo Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, donde se identifica este tipo de suelo.

Art. 27.- Sub clasificación del Suelo Rural.- El suelo rural en el cantón Sevilla de Oro se sub clasifica en:

- Suelo rural de producción;
- Suelo rural de expansión urbana;
- Suelo rural de protección; y,
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Art. 28.- Suelo Rural de Producción.- Es el suelo rural destinado a actividades artesanales, agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, según el art 19 de la LOOTUGS.

Art. 29.- 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 productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la ley de la materia.

En el cantón Sevilla de Oro, no se contempla el área de expansión urbana, por las siguientes razones; tener zonas de producción colindantes al área urbana, el área urbana no se encuentra consolidada al cien por ciento y por la baja densidad demográfica cantonal.

Art. 30.- Suelo Rural de Protección.- El suelo rural de protección es el que, por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, requiere medidas específicas de protección. Este suelo, para el Cantón Sevilla de Oro, comprende la delimitación de áreas protegidas, arqueológicas y patrimoniales, de recarga hídrica, de conservación y otras áreas que por sus condiciones ambientales y paisajísticas se determinan como de protección.

El suelo rural de protección no es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento en este tipo de suelo, según el art 19, numeral 4 de la LOOTUGS.

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará lo que dicta la Constitución y la ley.

Las actividades o intervenciones antrópicas preexistentes en el suelo rural de protección, de forma obligatoria cumplirán con lo establecido en la ley de la materia, lo cual deberá ser observado por la autoridad competente.

Art. 31.- Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo no Metálico.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo se refiere a las áreas localizadas en suelo de producción, en donde se puede realizar minería no metálica, principalmente de áridos y pétreos, y cuya regulación es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, garantizando los derechos de la naturaleza.

Para su emplazamiento y realización de actividades de explotación de recursos naturales, se requerirán de estudios específicos y la obtención de los permisos ambientales otorgados por la autoridad competente.

Al localizarse estos proyectos estratégicos en áreas de importancia ecológica del cantón considerado ecosistemas frágiles, afectan coberturas importantes tales como: paramo, bosques naturales y varios cursos de agua que a la vez son afluentes de los ríos principales del cantón; por lo tanto, se mantendrán el margen de protección que se proponen en las áreas de protección de quebradas y ríos o de cualquier uso de agua.

CAPÍTULO III LÍMITES URBANOS.

Art. 32.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo anexo a esta ordenanza. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Art. 33.- 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 de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano, en coordinación y bajo los informes técnicos de los Jefes y Jefas de las Unidades de Gestión de Avalúos y Catastros; y, Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial.

Art. 34.- Límite urbano de la cabecera cantonal de Sevilla de Oro.- Los límites del área urbana de la cabecera cantonal de Sevilla de Oro están comprendidos de la siguiente manera:

- a) **AL NORTE.-** Del punto N°01, de coordenadas 760208.37 E y 9690774.26 N, ubicado en el cruce del río Panjón que inicia río abajo en la intersección con el Río Collay, siguiendo río arriba hasta interceptar con quebrada en el punto N°02, de coordenadas 761000.88 E y 9690820.65 N.
- b) **AL ESTE.-** Del punto N°02, de coordenadas 761000.88 E y 9690820.65 N de este punto, con afluente de agua, (pasando por detrás del predio de la gasolinera), hacia el Sureste hasta llegar a interceptarse con la Vía Estatal E-40 en el punto N°03, de coordenadas 761035.25 E y 9690694.56 N. continúa, por el margen izquierdo de la quebrada S/N hacia el Sureste hasta el punto N°04, de coordenadas 761034.54 E y 9690608.03 N, continua en alineación Suroeste hasta a intersección con la calle Benjamín Cárdenas el punto N°05, de coordenadas 760969.51 E y 9690503.55 N, continúa, por Vía S/N hacia el Sureste, hasta interceptar con en el punto N°06, de coordenadas 761107.12 E y 9690172.73 N, continúa por Vía S/N hacia el Sureste, hasta interceptar con Vía S/N en el punto N°07, de coordenadas 761117.66 E y 9690121.37 N, continúa por Vía S/N hacia el Sureste, hasta interceptar con vía S/N en el punto N°08, de coordenadas 761183.43 E y 9689778.66 N, continua en alineación Noroeste hasta el punto N°09, de coordenadas 761103.24 E y 9689789.00 N, continua en alineación Noroeste hasta el punto N°10, de coordenadas 761083.38 E y 9689802.11 N, continua en alineación Noroeste hasta el punto N°11, de coordenadas 761078.92 E y 9689839.27 N, continua en alineación Noroeste hasta el punto N°12 de coordenadas 761001.91 E y 9689860.89, continua en alineación Sureste hasta el punto N°13 de coordenadas 761011.21 E y 9689802.21 N, continua en alineación Sureste hasta el punto N°14 de coordenadas 761021.81 E y 9689769.06 N, continua en alineación Suroeste hasta el punto N°15 de coordenadas 761050.46 E y 9689703.04 N, continua en alineación Suroeste hasta el punto N°16 de

coordenadas 761044.55 E y 9689619.30 N, continua en alineación Suroeste hasta el punto N°17 de coordenadas 761028.57 E y 9689568.25 N, continua en alineación Suroeste hasta el punto N°18 de coordenadas 761062.35 E y 9689522.88 N, continua en alineación Suroeste hasta interceptar con Vía S/N el punto N°19 de coordenadas 761060.31 E y 9689488.69 N, continua en alineación Sureste hasta interceptar con Quebrada Urcochagra el punto N°20 de coordenadas 761089.41 E y 9689452.66 N.

- c) **AL SUR.-** Se considera el eje de la Quebrada Urcochagra desde el punto P20 en coordenadas 761089.41 E - 9689452.66 N, prosiguiendo por la vía S/N en el punto P21 en coordenadas 760712.59 E - 9689430.47 N hasta llegar a interceptarse con el río en el punto Collay en el punto P22 en coordenadas 760384.92 E - 9689344.53 N.
- d) **AL OESTE.-** Se considera el eje del Río Collay en el punto P22 en coordenadas 760384.92 E - 9689344.53 N, que inicia de la intercepción de la quebrada Urcochagra en el punto P23 en coordenadas 760232.97 E - 9689998.85 N hasta la intercepción con una quebrada S/N en el punto P24 en coordenadas 760105.10 E - 9690242.97 y desde esta quebrada hasta el punto P1 en coordenadas 760208.37 E - 9690774.26 N con en el río Panjon.

Dando una superficie de 125.767 hectáreas.

Art. 35.- Límite del área urbana de Palmas.- Los límites del área urbana de la cabecera Parroquial de Palmas están comprendidos de la siguiente manera:

- a) **AL NORTE.-** Se considera el eje de la quebrada denominada "Honda" que divide el sector Chalacay y barrio Cruzpamba desde el punto P1 de coordenada 764620.81 E - 9700732.09 N, siguiendo la margen derecha de la quebrada aguas arriba hasta el punto P2 de coordenada 764978.50 E - 9700418.29 N siendo la intersección de la vía estatal E40 y continuando la margen derecha de la quebrada aguas arriba hasta el punto P3 de coordenada 765051.25 E - 9700332.50 N siendo el eje de la quebrada denominada "Honda".
- b) **AL ESTE.-** Iniciando en la Quebrada "Honda" desde el punto P3 en coordenada 765051.25 E - 9700332.50 N y siguiendo un eje paralelo al de la vía principal en una longitud de 120m, con el P4 en coordenada 764259.46 E - 9700219.31 N, siendo una intercepción con una vía S/N con P5 en coordenada 764077.43 E - 9699938.32 N con otra intercepción de vía S/N hasta la quebrada denomina "Gómez" en punto P6 en coordenada 763734.65 E - 9699533.48N, y desde este punto P6 siguiendo por la quebrada aguas arriba hasta P7 en coordenada 763891.52 E - 9699427.94 N, luego se intercepta con una vía S/N en punto P8 en coordenada 763778.03 E - 9699082.44 N, y con una quebrada S/N en punto P9 en coordenada 763652.66 E - 9698763.84 N, y de este punto continua el trayecto de esta vía hasta la intersección con la Vía Virgen de la Nube en punto P10 en coordenadas 763459.10 E - 9698657.98 N, continuando con una vía S/N en punto P11 en coordenadas 763534.53 E - 9698606.19 N y con otro camino S/N en punto P12 en coordenadas 763323.68 E - 9698152.93 N hasta el camino público

que limita al sector Santa Rosa en punto P13 en coordenadas 762886.37 E – 9697969.26 N.

- c) **AL SUR.-** El camino público que limita con el sector Santa Rosa de los Sigchas desde el empate con la vía estatal en punto P13 en coordenadas 762886.37 E – 9697969.26 N hasta el empate con la vía Virgen de la Nube en punto P14 en coordenadas 762951.53 E – 9698084.67 N, hasta la vía a Guarumales en P15 con coordenadas 762697.61 E – 9698389.14 N con la vía a la Playa de Quebrada Honda en punto P16 en coordenada 762607.87 E – 9698499.81 N
- d) **AL OESTE.-** Con la vía a la playa de Quebrada Honda desde el punto P16 en coordenada 762607.87 E – 9698499.81 N en el margen izquierdo de la quebrada hasta el camino antiguo a Guarumales en punto P17 en coordenada 762995.79 E – 9699189.29 N hasta la intersección con la Quebrada “Gómez”, en punto P18 en coordenada 763491.59 E – 9699743.36 N, desde ese punto se continua al norte siguiendo un eje paralelo al de la vía principal en una longitud de 120m, hasta la quebrada “Honda” en punto P1 en coordenada 764620.81 E – 9700732.09 N.

Dando una superficie de 169.363 hectáreas.

Art. 36.- Límite del área urbana de Amaluza.- Los límites del área urbana de la cabecera Parroquial de Amaluza están comprendidos de la siguiente manera:

- a) **AL NORTE.-** Del punto N°01, de coordenadas 770671.18 E y 9710867.37 N, ubicado en el cruce de la quebrada Curiacu que inicia de la intersección de la quebrada con la vía estatal E-40; continúa, por el eje de la quebrada Curiacu, hacia el noreste, hasta intersecar con el eje de la vía pública S/N, en el punto N°02, de coordenadas 771148.86 E y 9711038.83 N, continua por el eje de la Quebrada Curiacu, hasta interceptar con la margen del Río Paute, en el punto N°03, de coordenadas 771280.91 E y 9711071.39 N.
- b) **AL ESTE.-** Del punto N°03, de coordenadas 771280.91 E y 9711071.39 N de este punto, la margen del río Paute hacia el Sureste hasta el cruce con el eje de la Quebrada Jurupis, en el punto N°04, de coordenadas 771616.16 E y 9710834.25 N.
- c) **AL SUR.-** Del punto N°04, de coordenadas 771616.16 E y 9710834.25 N ubicado en el cruce de la margen del río Paute que inicia de la intersección de la quebrada Jurupis; continúa, por el eje de la quebrada Jurupis hacia el Suroeste, hasta intersecar con el eje de la vía estatal E-40, en el punto N°05, de coordenadas 771251.87 E y 9710645.45 N continúa, por el eje de la quebrada Jurupis hacia el Suroeste, hasta interceptar con la proyección de la vía S/N (que conduce a los tanques de agua potable), en el punto N°06, de coordenadas 771056.21 E y 9710396.31N.
- d) **AL OESTE.-** Del punto N°06, de coordenadas 771056.21 E y 9710396.31N, ubicado en el cruce de la quebrada Jurupis que inicia de la intersección de la quebrada con la vía S/N (que conduce a los tanques de agua potable), continua hacia el Noroeste hasta el cruce

con calle S/N en el punto N°07, de coordenadas 770976.58 E y 9710511.93 N, continúa, por el eje de vía S/N (que conduce a los tanques de agua potable) hacia el Noroeste, hasta intersectar con quebrada Suruyasu, en el punto N°08, de coordenadas 770825.45 E y 9710697.62 N, continúa en alineación Suroeste en el punto N°09, de coordenadas 770807.59 E y 9710695.43 N, continúa en alineación Noroeste hasta el punto N°10, de coordenadas 770793.03 E y 9710718.18 N, continúa en alineación Noroeste hasta el punto N°11, de coordenadas 770792.93 E y 9710730.33 N, continúa en alineación Noreste hasta el punto N°12, de coordenadas 770797.35 E y 9710756.75 N, continúa en alineación Noroeste hasta el punto N°13, que intercepta con la vía estatal E-40 de coordenadas 770803.37 E y 9710778.95N, de este punto, siguiendo el eje de la vía estatal E-40 hasta intersectar con el curso de la quebrada Curiacu, en el punto N°1, de coordenadas 770671.18 E y 9710867.37 N.

Dando una superficie de 27.773 hectáreas.

CAPÍTULO IV.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

SECCIÓN I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.

Art. 37.- Polígonos de intervención territorial.- Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, 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.

Los polígonos de Intervención Territorial con los que cuenta el territorio cantonal son los siguientes:

a) Cabecera Urbana Cantonal de Sevilla de Oro.

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 3;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 4;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 5; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 6.

b) Cabecera Parroquial de Palmas.

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 3;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 4;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 5;

- Polígono de Intervención Territorial PIT 6; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 7.

c) **Cabecera Parroquial de Amaluza.**

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2.

d) **Área rural.**

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1: Área de Conservación Ambiental, Ecológico y Paisajístico;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2: Áreas de Conservación de ABVP, SNAP, AECB;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 3: Áreas de Interés Arqueológica y Patrimonial;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 4: Áreas de interés del recurso hídrico;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 5: Áreas de Recuperación Ambiental;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 6: Áreas de Producción;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 7: Áreas de Producción, Zonas de huertos agro productivos;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 8: Áreas de Producción, Zonas de Parcela Agro productivas;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 9: Zona de amortiguamiento;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 10: Zonas de recuperación productiva; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 11: Áreas con presencia de actividades extractivas.

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y RURAL.

Art. 38.- Tratamientos Urbanísticos.- Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural del cantón.

Los tratamientos se encuentran asignados para cada polígono de intervención territorial, según la sub clasificación del suelo. Se define los tratamientos de la siguiente manera:

- a) Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación;
- b) Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo;
- c) Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo;
- d) Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación; y,
- e) Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

Art. 39.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Urbano del Cantón Sevilla de Oro.-

- a) **Sostenimiento.**- Son áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Dentro del suelo urbano consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:
- Polígono de Intervención Territorial PIT 1;
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 3;
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 4; y,
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 5.
- b) **Renovación.**- Suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Dentro del suelo urbano consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2.
- c) **Desarrollo.**- Zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente. Dentro del suelo urbano no consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:
- Polígono de Intervención Territorial PIT 6.

Art. 40.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Urbano de Palmas.-

- a) **Sostenimiento.**- Son áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Dentro del suelo urbano consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:
- Polígono de Intervención Territorial PIT 1;
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 2; y,
 - Polígono de Intervención Territorial PIT 6.
- b) **Renovación.**- Suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por

una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Dentro del suelo urbano consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 3.

c) **Desarrollo.**- Zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente. Dentro del suelo urbano no consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 4;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 5; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 7,

Art. 41.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Urbano de Amaluza.-

a) **Sostenimiento.**- Son áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Dentro del suelo urbano consolidado se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2.

Art. 42.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Rural de Protección.- En el suelo rural de protección se aplicarán los siguientes tratamientos urbanísticos:

a) **Conservación.**- Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. En este tratamiento se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 1: Área de Conservación Ambiental, Ecológico y Paisajístico;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 2: Áreas de Conservación de ABVP, SNAP, AECB;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 3: Áreas de Interés Arqueológica y Patrimonial; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 4: Áreas de interés del recurso hídrico.

b) **Recuperación.**- Zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de

las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria. En este tratamiento se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 5: Áreas de Recuperación Ambiental.

Art. 43.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Rural de Producción.- En el suelo rural de producción se aplicarán los siguientes tratamientos urbanísticos:

a) **Promoción Productiva.-** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria. En este tratamiento se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 6: Áreas de Producción;
- Polígono de Intervención Territorial PIT 7: Áreas de Producción, Zonas de huertos agro productivos; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 8: Áreas de Producción, Zonas de Parcela Agro productivas.

b) **Recuperación.-** Zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria. En este tratamiento se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 9: Zona de amortiguamiento; y,
- Polígono de Intervención Territorial PIT 10: Zonas de recuperación productiva.

Art. 44.- Tratamientos Urbanísticos para el suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- En el suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los siguientes tratamientos urbanísticos:

a) **Mitigación.-** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental. En este tratamiento se encuentran los siguientes polígonos de intervención:

- Polígono de Intervención Territorial PIT 11: Áreas con presencia de actividades extractivas.

CAPÍTULO V. USOS DE SUELO.

Art. 45.- Uso de suelo.- El uso es el destino asignado al suelo, determinada en razón de su clasificación y sub clasificación y permite establecer las actividades que se pueden desarrollar en el cantón Sevilla de Oro, de manera sostenible y sustentable.

El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Art. 46.- Usos Generales a Nivel de cantón.- Es aquel que caracteriza un determinado ámbito especial por ser el dominante y mayoritario. Los usos generales y el detalle de actividades constan en el Anexo "Asignación de Usos Generales a nivel de cantón", de la presente Ordenanza, así como en los PITs correspondientes.

Art. 47.- Asignación de Usos Generales para las áreas urbanas del cantón.- Los usos generales de suelo Urbano para el cantón Sevilla de Oro podrán ser los siguientes:

- a) **Uso Residencial:** Es el suelo destinado para vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida;
- b) **Uso Gestión y Administración:** Es el suelo destinado para los edificios que están compuestos de locales comerciales u oficinas, así también las edificaciones de servicio público;
- c) **Uso Comercio:** Es el suelo destinado para edificaciones comerciales o locales en los cuales la principal actividad es el intercambio de bienes y servicios entre personas o entre otras entidades en la economía;
- d) **Uso Equipamiento:** Es el suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado; y,
- e) **Uso de Producción, Industrial, Artesanal y Servicios:** Es el suelo destinado a la elaboración transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales y la entrega de servicios.

Art. 48.- Asignación de Usos Generales para las áreas rurales del cantón.- Los usos generales para el suelo Rural del cantón Sevilla de Oro podrán ser los siguientes:

- a) **Uso Conservación Estricta.-** Es el suelo constituido por las reservas naturales como áreas protegidas para conservar la biodiversidad y los ecosistemas. Cumplen funciones como proteger especies y hábitats, facilitar la investigación científica y promover la educación ambiental. Aquí están prohibidas todas las actividades que modifiquen sus características naturales, que amenacen disminuir su diversidad biológica o que, de cualquier manera, afecten a sus elementos de fauna o flora, con excepción de aquellas que sean necesarias para el manejo y control de las mismas;

- b) **Uso Preservación.-** Es el suelo constituido por las áreas de conservación natural que requieren ser preservadas, con maneras que existen para regular, minimizar o impedir el daño que las actividades de índole, agrícola, urbana, comercial o de otro tipo ocasionan a los ecosistemas naturales, y principalmente a la flora y la fauna;
- c) **Uso Actividades Científico Culturales.-** Suelo destinado a la implantación de Centros de investigación e interpretación ambiental;
- d) **Uso Reforestación.-** Suelo destinado a revertir los efectos destructivos de la deforestación y la degradación de los bosques en nuestro entorno;
- e) **Uso Sustitución de especies introducidas por especies nativas.-** Suelo destinado a restaurar el equilibrio del ecosistema en su conjunto. Esto puede implicar la reintroducción de especies nativas de plantas y animales, la restauración de corredores ecológicos y la promoción de interacciones naturales dentro del ecosistema;
- f) **Uso Agropecuario.-** Corresponde a las actividades de producción agrícola y pecuaria, y actividades relacionadas. En el cantón Sevilla de Oro estos usos coexisten con asentamientos, principalmente dispersos, y el nivel o volumen de producción difiere en función de su ubicación geográfica. Estos usos se aplican en suelo de producción que presenta características para el desarrollo de estas actividades, en algunos polígonos de intervención territorial debido a sus condiciones de relieve los usos agrícolas o pecuarios se establecen en combinación con especies forestales, constituyendo los sistemas de producción agroforestales o silvopastoriles;

Estos usos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente en materia agraria;

- g) **Uso Forestal.-** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades especies, forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso del suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad agraria nacional;
- h) **Uso Transformaciones de regadío.-** Suelo destinado a utilizar racionalmente los recursos naturales. Esto es especialmente aplicable a todas las acciones encaminadas al desarrollo rural, entre las que se encuentran las transformaciones en regadío. La planificación de los regadíos es un instrumento de importancia para impulsar el desarrollo de muchas zonas rurales, pero ha de incorporar las consideraciones medioambientales necesarias para que este desarrollo sea sostenible;
- i) **Uso Residencia de Baja densidad.-** Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas en forma individual que permiten la obtención de baja

concentración poblacional a través de viviendas unifamiliares, generalmente dentro de una parcela dedicada a otra actividad compatible;

- j) **Uso Aprovechamiento Extractivo.-** Suelo identificado con procesos que implican la extracción de materias primas de la tierra para ser utilizadas por los consumidores. Consisten en cualquier operación que arranque metales, minerales y agregados de la tierra;
- k) **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.-** Son áreas ocupadas por bienes muebles, inmuebles y arqueológicos que forman parte del legado histórico o mantienen valor patrimonial, por lo que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización, y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente; y,
- l) **Uso Restauración.-** Es la actividad sobre el suelo que permite recuperar aquellos ecosistemas que hayan sido degradados, dañados y/o destruidos.

Art. 49.- Usos de Suelo Específicos.- Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 50.- Asignación de Usos de Suelo Específicos.- Los usos de suelo específicos principales para el cantón Sevilla de Oro, constan en el "Anexo Descripción de Usos Específicos de Suelo", y Anexo Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, adjunto a la presente Ordenanza.

La asignación de usos de suelo específicos deberá realizarse considerando que, en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, se establecerá el uso principal como el predominante; es decir, el que ocupe el mayor porcentaje del área total del polígono.

En ningún caso, el porcentaje total de la asignación de usos complementarios y restringidos en un polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico, podrá ser mayor al porcentaje asignado para el uso principal.

Los usos de suelo específicos para el suelo urbano y para el suelo rural, se encuentran asignados en cada polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

Art. 51.- 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 para el uso específico.

- a) **Uso Principal:** Es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea;
- b) **Uso complementario:** Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona;
- c) **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; y,
- e) **Usos de Suelo no Previstos.-** Los usos de suelo no previstos en un ámbito y/o polígonos de intervención territorial del cantón Sevilla de Oro, de acuerdo al detalle en los anexos referidos, de la presente Ordenanza se entenderán como prohibidos.

Cuando exista la necesidad de incorporar un uso de suelo no previsto a un determinado polígono este deberá ser analizado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quién haga sus veces en coordinación con los GADs Parroquiales Rurales cuando el caso así lo amerite. En todos los casos será aprobado por el Concejo Municipal en dos debates, una vez entregados los informes, técnico y jurídico pertinentes.

Art. 52.- 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 o incompatible. Las actividades incompatibles con los usos de suelo en el área urbana se entenderán como prohibidas, debido a que, por su naturaleza, no pueden cumplir las condiciones para implantarse dentro de un ámbito territorial, polígono de intervención territorial o eje de aprovechamiento urbanístico.

Las siguientes actividades se consideran incompatibles con los usos de suelo en el área urbana:

- a) Todo tipo de criaderos, exceptuando los animales menores domésticos y por las características del territorio hasta seis bovinos, que serán supervisados por la o el jefe de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, y aquellos determinados como restringidos en la presente Ordenanza;
- b) Bodegas, depósitos de materiales tóxicos altamente inflamables o radiactivos, productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales y de locales destinados a almacenar combustibles, cualquiera sea su tipo;
- c) Industrias catalogadas como peligrosas que producen, almacenan o utilizan explosivos; todo tipo de fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, y las actividades que produzcan, almacenen sustancias radiactivas;

- d) Industrias de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo;
- e) Depósitos y preparación de abono orgánico en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m²; y,
- f) Fundidoras cuyas instalaciones ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m². Se exceptúan las fundidoras de tipo artesanal.

La localización de estas actividades se realizará fuera del límite urbano o en polígonos que presten las características para ello, generen un bajo peligro para la población, así como para la vegetación nativa y protegida, se emplazarán a una distancia mínima de dos mil metros del límite urbano, de los núcleos urbano parroquial y centros poblados menores de cantón y su construcción y funcionamiento deberán cumplir con las normas de seguridad establecidos por la institución correspondiente y se someterá al proceso de evaluación de impacto y medidas de mitigación de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y la legislación vigente.

CAPÍTULO VI OCUPACIÓN DEL SUELO.

Art. 53.- Definición.- Es la forma de ocupación del suelo dentro de determinada área, considerando su cobertura y su uso.

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, vías y aceras;
- c) Las formas de ocupación de los predios;
- d) Las alturas máximas de edificación; y,

El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art. 54.- 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 Sevilla de Oro.

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

- a) Continúa con portal;
- b) Continúa sin retiro;
- c) Continúa con retiro frontal;

- d) Continúa con retiro frontal y posterior;
- e) Pareada con retiro frontal;
- f) Pareada con retiro frontal y posterior; y,
- g) Aislada.

Para la edificación se establece la alineación 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).

Art. 55.- 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 de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Art. 56.- 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 y volúmenes edificados.

Art. 57.- Áreas computables y no computables para el COS.- 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, pórticos, 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.

Art. 58. Retiro frontal.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán ajardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. El área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 40% del total de la superficie de este retiro y el 60 % restante, podrá ser destinado 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 y en las zonas o ejes comerciales identificados en las fichas de planeamiento urbanístico.

Se permitirá excepcionalmente el uso de retiros frontales para los servicios categorizados como turísticos y no turísticos, de alimentos y bebidas; cuando se cumplan de manera concurrente las siguientes condiciones:

- a) No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. En forma excepcional, se puede implementar un cerramiento de vidrio o desmontable;
- b) Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente;
- c) Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retractiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 60% del retiro frontal;
- d) No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 40% del área, la cual deberá ser área verde;
- e) Se exceptúa el uso del retiro frontal para la preparación de alimentos;
- f) Se deberá realizar el pago definido en la norma que se expida para el efecto; y,
- g) En suelo urbano en donde al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado, el retiro frontal podrá ajustarse al retiro predominante en el tramo indicado. En el caso de predios con dos o más frentes, los retiros frontales se podrán ajustar a la predominancia de cada tramo según corresponda.

Art. 59.- 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 a las medianeras hasta una altura máxima de cuatro metros incluidos el cumbrero, medida desde el nivel natural del terreno. Únicamente se aceptará la cubierta inclinada como solución para cubrir estos espacios, la ocupación del retiro posterior, únicamente en planta baja, deberá cumplir con las normas arquitectónicas para habitabilidad, anexos en esta ordenanza.

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.

En suelo urbano los retiros laterales se acogerán a lo dispuesto en las disposiciones específicas establecidas en los polígonos de intervención territorial.

Se podrá ocupar los retiros laterales para el emplazamiento de escaleras de emergencia, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza. Para el proyecto definitivo se deberá contar con la aprobación del respectivo estudio por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Art 60.- De los Adosamientos.- Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza para el retiro frontal.

En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento.

En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

En caso de predios que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de sus técnicos.

Art. 61.- 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.

Art. 62.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo ser transparentes a partir de una altura de noventa centímetros, debiendo además utilizar materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios público y privado.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de dos metros con cincuenta centímetros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad, se prohíbe la utilización de alambre de púa en el cercado de predios urbanos.

Art. 63.- 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 tres metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de sesenta centímetros de la línea de fábrica y separado del colindante como mínimo noventa centímetros. Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud de un metro con ochenta centímetros, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

En los predios con tipo de implantación, sin retiro frontal, los volados respetaran las disposiciones emitidas por la entidad de regulación del cableado de energía eléctrica que atraviesa la ciudad.

Art. 64.- Culatas.- Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 65.- 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 (IPRUS).

Art. 66.- 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 (cumbreira). Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial. Su dimensión será de hasta 3,50 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,50 metros lineales.

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada.

Art. 67.- Incremento de Altura para Usos de Apoyo a la Producción y Usos Restringidos.- En el suelo rural de producción, para los usos de equipamiento, usos de apoyo a la producción y usos restringidos, que no se encuentren en zonas con prohibiciones o restricciones, se podrá edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el nivel natural del suelo hasta la parte más alta de la estructura.

En caso de requerirse una mayor altura, el propietario podrá solicitarla al Alcalde con la respectiva justificación técnica, en función de la actividad a emplazarse, que al menos deberá contener el diagrama de producción, distribución en planta y el estudio de integración paisajística. Quien dispondrá a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitir el informe de factibilidad y, de ser el caso, las medidas de mitigación y compensación necesarias, así como la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, este informe será remitido al Concejo Municipal, para que en una sola sesión, sea aprobada o negada, la petición, de ser aprobada la solicitud, el interesado presentara toda la documentación pertinente para la aprobación del o los pisos adicionales en función a la línea de fábrica de estar vigente, caso contrario se deberá emitir una nueva, seguido de la aprobación de planos y permisos de construcción, respectivos para los nuevos trabajos a ejecutarse.

Art. 68.- Buhardilla.- En las edificaciones de uno hasta cuatro pisos, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, siempre y cuando esta se encuentre planificada, la cual podrá tener una superficie de hasta el 50% del área habitable construida correspondiente al piso inmediatamente inferior. No se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima de la cumbreira será de 3,50 metros a partir del nivel del alero. No se podrá realizar el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación, a excepción de las que forman las culatas que conforman la buhardilla.

En edificaciones de hasta cuatro pisos se podrá autorizar la construcción de una buhardilla con cubierta inclinada o losa plana, hasta el 50% del área correspondiente al piso inmediatamente inferior, siempre que se incorpore un retranqueo mínimo de 3 metros, desde las fachadas frontal y posterior de la edificación.

Art. 69.- Altura de edificación en Pendientes.- Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

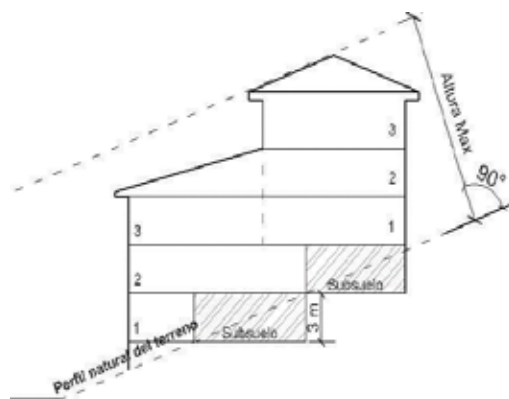
En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima permitida estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso que antecede a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 15 metros.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual, se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno cómo subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Se deberá dar tratamiento obligatorio a los paramentos lateral y posterior, que sean a fines con los terminados de la propia edificación, al igual que sus cerramientos.

Considérese la figura próxima como una explicación gráfica de lo dispuesto en este artículo:



Art. 70.- Sección de Vía Mínima para Altura Máxima.- Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- Se permitirá la construcción de edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de hasta dos pisos, en predios que den frente a vías de sección menor a 6 metros;
- Se permitirá la construcción de edificaciones hasta tres pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 6 metros;
- Se permitirá la construcción de edificaciones hasta seis pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 8 metros;
- Se permitirá la construcción de edificaciones hasta nueve pisos, en predios que den frente a vías de sección igual o mayor a 10 metros; y,
- Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección; cuyo acceso deberá ser por una calzada de sección no menor a 6 metros, y garantizarse las condiciones de accesibilidad.

Art. 71.- Edificabilidad.- Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

Art. 72.- Edificabilidad básica.- Se entiende la edificabilidad básica la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMSO, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y

ocupación definido en cada unidad de planificación y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado.

Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GADMSO, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Art. 73.- Edificabilidad general máxima.- Es la edificabilidad total asignada a un Polígono de Intervención Territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como, la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada Polígono de intervención territorial (PIT). El pago de la correspondiente contribución será definido por el GADMSO bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Art. 74.- Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica.- La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Art. 75.- Incremento de número de pisos o índice creado.- Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base, siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente esta determinante. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 76.- Concesión onerosa de derechos.- El valor de la contribución por concesión onerosa de derechos estará establecido mediante la siguiente fórmula:

$$VCOD = \frac{(COSTP - COS) * (ACT * COS * 0.3)}{COS}$$

En donde:

VCOD= Valor de la Concesión Onerosa de Derechos.

- COSTP=** Coeficiente de Ocupación de Suelo Total del Proyecto, sumada la altura permitida por ordenanza más la altura adicional contemplada en el proyecto, expresado en valor decimal, en donde 100%=1.
- COS=** Coeficiente de Ocupación de Suelo Total, hasta el piso permitido en esta norma, expresado en valor decimal, en donde 100%=1.
- ACT=** Avalúo catastral del terreno (el valor únicamente del suelo, sin incluir avalúo de edificaciones).
- COS=** Coeficiente de Ocupación de Suelo en planta baja, expresado en valor decimal, en donde 100%=1.

Art. 77.- Subsuelos y Sótanos.- Los subsuelos y sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno.

Los subsuelos y sótanos podrán sobresalir como máximo 90 cm del nivel de la vereda, para lo cual, se deberá garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel.

Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo del índice de edificabilidad.

Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario, se podrá ocupar únicamente hasta el 50% del fondo del retiro.

La altura mínima de los subsuelos será de 2,20 metros, medidos de piso a cielo raso.

Art. 78.- 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 GADMSO, dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art. 79.- Tamaño de Lote y Frente Mínimo.- Los tamaños de lote y de frente mínimo se definen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Art. 80.- Relación Frente-Fondo del Lote.- Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-fondo será 1: 4.

De manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente fondo diferente únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecidas. El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable.

CAPÍTULO VII DE LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Art. 81.- 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 estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 82.- Mantenimiento del caudal mínimo ecológico.- Toda intervención debe respetar el mantenimiento del caudal mínimo ecológico. Para ello resulta recomendable que el organismo público competente determine tal caudal para cada uno de los cursos continuos de agua teniendo en cuenta su calidad ambiental. En este sentido conviene establecer los límites de calidad funcionales y legales de los cauces.

Art. 83.- Áreas de protección de ríos y quebradas.- 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 cantón Sevilla de Oro 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. Se define un margen de protección normada de la siguiente manera:

- a) Río Collay, margen de protección de 50m desde el borde más alto;
- b) Río Paute, margen de protección de 100m desde el borde más alto;
- c) Ríos dentro del área Rural, el margen de protección, será de 30m;
- d) Quebradas dentro del área Rural, el margen de protección, será de 20m;
- e) Quebradas que estén dentro del Área urbana, el margen de protección, será 10m;
- f) Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano, será 7m;
- g) Canales de riego principales a cielo abierto, será 7m; y,
- h) Canales de riego secundarios a cielo abierto, será 3m.

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. En el caso de obras de interés público se podrá dotar a las márgenes de protección con construcciones destinadas exclusivamente para equipamiento comunitario.

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. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, previo el informe de la o el jefe de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel, de no existir esta información para el área de estudio, se solicitara al área de topografía el respectivo levantamiento, para la emisión de los informes correspondientes.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales. Por las condiciones topográficas del cantón se podrá edificar proyectos turísticos de aventura y recreación justificados bajo un proyecto que deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal, proyectos que deberán ser de bajo impacto, que no impliquen construcciones de habitación o alberguen personas para vivienda o pernoctación, que contemplen o mantengan 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.

Art. 84.- Reconsideración de las Franjas de Afectación por Canales de Captación de Agua, Canales de Conducción de Agua para Consumo Humano, Canales de Riego, Cursos de Agua y Acequias.- Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma existe o no; o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, un informe de la autoridad competente o de la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Art. 85.- Margen de protección en lagunas y humedales.- En caso de las lagunas y humedales, el margen de protección será de 100 m desde la orilla, al igual que en los complejos

fluviales en las zonas hídricas altas del cantón Sevilla de Oro, con lo que se precautelaré la calidad y subsistencia del líquido vital.

Art. 86.- Margen de protección en fuentes superficiales.- Con la finalidad de garantizar la calidad de agua captada en las fuentes superficiales bien sea para uso doméstico, abrevaderos o riego, el margen se establece en de 100m, para el caso de edificaciones y 30m para la actividad pecuaria, en todo el perímetro.

Art. 87.- Propiedad de lechos secos y Cauces inactivos.- Los lechos de quebradas, humedales y lagunas que en el discurrir del tiempo se han secado, serán bienes que estarán bajo el manejo directo de la Municipalidad, sin poder hacer uso de ellos los colindantes.

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. Y se dejara un retiro acorde a su naturaleza, según lo descrito en los artículos anteriores y siguientes.

Art. 88.- Margen de protección de acequias.- El margen de protección de las acequias dependiendo de su caudal, ubicación topográfica, su ancho y profundidad podrá fluctuar de 1 a 3 metros tomados a partir del margen de la acequia.

Art. 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 20 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Art. 90.- Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua.

Las finalidades a cumplir mediante la servidumbre de uso público son las siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento;
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad;
- d) Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante; y,
- e) Paso de sistemas de agua para consumo humano y paso de sistemas de alcantarillado.

Art. 91.- Protección del paisaje.- Los materiales, formas, alturas y volúmenes, de las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que deberán proyectarse en función del contexto perceptual en que se inscriben y que los proyectos deban contar con las posibilidades que ofrece la vegetación (barreras de árboles, bosquetes, setos, etc.) para la incorporación al paisaje o el enmascaramiento de las obras discordantes.

Art. 92.- Tratamiento de desmontes y terraplenes.- Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes tienen que llevar un aparejado de un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje, asegurará la estabilidad de los taludes y las condiciones de drenaje natural.

Art. 93.- Protección del patrimonio natural.- La conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente (MATE).

CAPÍTULO VIII DE LA REGULACIÓN DE ACTIVIDADES ANTRÓPICAS

Art. 94.- De las actividades industriales.- Se procurará la utilización de tecnologías que no generen efluentes contaminantes. Cuando esto no sea posible, se exigirá su tratamiento y la reutilización de los mismos. En ningún caso deben aceptarse vertidos contaminantes.

Art. 95.- Prohibición de vertidos.- Se prohíbe todo vertido directo o indirecto en cauce público, laguna, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica, pueda contaminar las aguas. En este sentido, la autorización de cualquier actividad que pueda originar vertidos, exigirá la justificación de tratamiento suficiente para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Dicho procedimiento debe ser autorizado por la Municipalidad.

Art. 96.- Valuación ambiental en actividades extractivas.- De acuerdo a la Ley de Minería del Ecuador, sus reglamentos y los decretos que la desarrollan, toda actividad extractiva está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, vinculado a un plan de restauración del espacio afectado por la actividad.

Art. 97.- Condicionamientos para la actividad extractiva.- Las actividades extractivas se diseñarán de tal manera que las instalaciones queden ocultas a las vistas desde vías de comunicación, lugares frecuentados y núcleos habitados. Se utilizarán maquinaria y tecnología limpia, que minimice la producción de polvo, ruidos y proyecciones por voladura. Así mismo se seguirán estrictamente las normas en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos, pero en el caso de zonas sensibles que determine la Secretaría

Nacional de Planificación, el PDOT y/o PUGS, la reforestación será obligadamente equivalente a la extensión del área concesionada y no al tamaño de la parte intervenida de esta.

Art. 98.- Clasificación de las vías.- En lo referente al sistema vial, estas se clasifican en:

- a) **Vía Estatal:** Considerada como las vías que une las troncales nacionales, en el caso de Sevilla de Oro es la Vía Transversal Austral E40;
- b) **Vías Provinciales:** Son Vías que conectan los centros cantonales o centros parroquiales dentro de la provincia del Azuay;
- c) **Vías Cantonales:** Son vías que se encuentran en la zona urbana del cantón, zonas de expansión urbana y cabeceras parroquiales: y,
- d) **Vías locales:** Son vías que se encuentran en la zona rural del cantón.

Art. 99.- Secciones transversales mínimas para vías.- Para el caso del sistema vial, se determinan las siguientes secciones transversales mínimas en base a la clasificación funcional por importancia en la red vial y en base a la clasificación por el desempeño de las carreteras:

- a) **Vías provinciales.-** que conectan a centros cantonales o centros parroquiales, las secciones mínimas serán de 10.00 metros, de los cuales 7.60m serán para uso vehicular y 2.40 m para aceras, 1.20m a cada lado;
- b) **Vías Cantonales.-** las secciones mínimas serán de 8m, de las cuales 6m serán para usos vehicular y 2m par aceras, 1 metro a cada lado;
- c) **Vías Locales.-** las secciones mínimas serán de 4m de calzada y 1m para cunetas, de 50cm a cada lado. Este tipo de vías por considerarse dentro del sector productivo y especialmente en la zona rural, no requieren diferenciación entre acera y calzada, siendo en algunos casos, totalmente peatonal.
- d) **Vías Peatonales.-** las secciones mínimas serán de 3m. Este tipo de vías por considerarse dentro del sector productivo y especialmente en la zona rural, con pendientes escarpadas que imposibiliten el tránsito vehicular, no requieren diferenciación entre acera y calzada, siendo totalmente peatonal.

Art. 100.- Secciones mínimas en nuevas lotizaciones.- Para nuevas lotizaciones o fraccionamientos las la secciones mínimas consideraran el ancho definido en la clasificación por el desempeño de las carreteras determinadas en las secciones transversales mínimas.

Art. 101.- Derecho de vía, en la vía estatal E-40.- Junto a la vía estatal E-40 se deberá respetar el derecho de la vía establecido mediante el acto administrativo por la autoridad competente según lo que determina la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre en su artículo 20 y la disposición general cuarta.

Art. 102.- Franja de servidumbre redes eléctricas.- Se establece una franja de servidumbre, sobre la cual no se podrá edificar, en función del voltaje de la línea eléctrica, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) **VOLTAJE 69 Kv.-** el ancho de la franja de servidumbre será de 16 metros medidos a cada lado de la línea eléctrica;
- b) **VOLTAJE 138 Kv.-** El ancho de la franja de servidumbre será de 20 metros medidos a cada lado de la línea eléctrica;
- c) **VOLTAJE 230 Kv.-** El ancho de la franja de servidumbre será de 30 metros medidos a cada lado de la línea eléctrica; y,
- d) **VOLTAJE 500 Kv.-** El ancho de la franja de servidumbre será de 60 metros medidos a cada lado de la línea eléctrica.

Las franjas de servidumbre considerarán lo determinado en la Resolución N° ARCONEL - 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

Las distancias indicadas 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;

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.

CAPÍTULO IX DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES.

Art. 103.- Ámbito.- Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Art. 104.- Lotes inferiores al establecido en el PIT.- El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes interiores preexistentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a) El frente del lote no podrá ser menor a 6,00 metros;
- b) Las culatas deberán ser tratadas;
- c) Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar;

- d) El tipo de implantación deberá sujetarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial en el que se emplace;
- e) La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más buhardilla;
- f) Se deberá cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Los demás retiros serán de mínimo 3 metros; y,
- g) No se podrá fraccionar.

Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal y posterior establecido es obligatorio, a fin de cumplir con las condiciones ambientales optimas en la edificación.

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

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

Art. 105.- Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.- Si un predio definido con anterioridad a la aprobación del PUGS, no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Art. 106.- Condiciones Generales para la Edificación en Predios con Pendientes.- Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes topográficas (tipo a) del 0% al 50% en suelo urbano y rural; y,
- b) Pendientes topográficas (tipo b) mayores al 50% en suelo urbano y rural.

Si la información contenida en los registros municipales estuviere con error respecto al porcentaje de pendiente, el propietario de suelo podrá solicitar al Municipio su rectificación, la misma que estará amparada en el respectivo levantamiento topográfico, con la respectiva firma del profesional responsable.

Art. 107.- Predios con pendientes del 0% al 50%.- Para edificar en predios con pendientes del 0% al 50%, ubicados en el área urbana o rural del cantón, se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSO, en apoyo de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, en el caso que la mencionada dirección de planificación, no cuente con un ingeniero civil, dentro de su personal. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías, predios y edificaciones circundantes. A través de la presentación de

estudios de suelo y diseños estructurales si la edificación sobrepasa de un piso medido desde el nivel de la vía de acceso al predio.

Para estos casos se deberá adjuntar además una carta de renuncia a reclamos posteriores y de responsabilidad sobre afecciones a terceros, deslindando a la municipalidad de compromiso de cualquier índole.

Art. 108.- Condiciones Especiales para la Edificación en Pendientes Topográficas Mayores al 50% (tipo b).- Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% (tipo b) en predios ubicados en suelo urbano y rural deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo precedente, y obtener un informe favorable de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos, o quien haga sus veces.

La o el Jefe de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos o quien haga sus veces, solicitará los estudios técnicos en un solo acto de acuerdo a sus protocolos, previo a emitir su pronunciamiento, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. De ser necesario, la referida unidad podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.

Para estos casos se deberá adjuntar además una carta de renuncia a reclamos posteriores y de responsabilidad sobre afecciones a terceros, deslindando a la municipalidad de compromiso de cualquier índole.

Art. 109.- Condiciones especiales adicionales para la edificación en pendientes tipo a y b.- Además se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones adicionales a los artículos del 106 al 108 de la presente ordenanza.

- a) No se podrá edificar en predios con pendiente (tipo a) si estuvieran localizadas en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción de masas, o cuando las intervenciones pongan en riesgo la vida de las personas o bienes materiales;
- b) No se podrán iniciar excavaciones o cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente se cuente con las respectivas autorizaciones, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo;
- c) Si la edificación requiere la construcción de obras de infraestructura-saneamiento o accesibilidad, que atraviesen zonas de amenazas por fenómenos de remoción de masa ajenas al proyecto, se deberán contar con estudios técnicos adicionales que garanticen la estabilidad de las obras nuevas a construirse en las zonas a intervenir;
- d) Los costos de las obras no serán imputables al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, ni a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales; y,

- e) En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento, para este último, salvo proyectos de beneficio social, equipamientos o institucionales.

Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Art. 110.- Solicitud para Movimientos de Tierra con fines de edificación y conformación de taludes y plataformas sin edificación.- En predios con pendientes se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará la respectiva autorización a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha intervención con el respectivo proyecto, de conformidad a lo siguiente:

- a) En predios con pendientes inferiores al 50% y que se ubiquen en suelo urbano, es decir, que por su topografía se clasifiquen en pendientes (tipo a);
- b) En predios con pendientes topográficas (tipo c) menores al 30% en suelo rural; y,
- c) En predios con pendientes topográficas (tipo b) mayores al 50% en suelo urbano y en predios con pendientes topográficas (tipo d) mayores al 30% en suelo rural, siempre y cuando cuenten con el respectivo informe favorable de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos o quien haga sus veces de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.

La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes, edificaciones y causen el menor impacto en el medio. Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Iguales tratamientos tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre que se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

Art. 111.- Cambio del tipo de implantación.- Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

- a) En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del PIT, éste se acogerá a la implantación y

altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en las fichas de planeamiento urbanístico;

- b) En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior; y,
- c) Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

Art. 112.- Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Urbano que no Cumplen con los Mínimos Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.- Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo urbano que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observe las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será de dos pisos. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza. Se permitirá una mayor altura para el caso de predios cuyos colindantes cuenten con edificaciones superiores a dos pisos, para lo cual deberán presentar un análisis de integración al tramo, realizado por un profesional de la arquitectura;
- b) Las culatas deberán ser tratadas;
- c) Los retiros mínimos establecidos serán obligatorios de acuerdo al tipo de implantación;
- d) Dependiendo de la tipología predominante del tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología;
- e) Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables;
- f) Debe dar frente a una vía pública apertura da o existente;
- g) Deberá contar con servicios básicos en el predio; y,
- h) El interesado efectuó un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

Si el predio no cumple las condiciones antes descritas, se podrán aplicar los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, hasta obtener el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas determinantes especiales los predios ubicados en suelo de protección y suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo.

Art. 113.- Determinantes Especiales para Predios Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.- Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con el área para lote mínimo o frente mínimo en los polígonos de intervención territorial, siempre que se observen las siguientes determinantes especiales y condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será la que determine el polígono de intervención territorial. Se podrán realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza;
- b) Los retiros mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial serán obligatorios;
- c) Deberán cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables;
- d) Solo se permitirá hacer vivienda unifamiliar;
- e) La vivienda deberá ser adecuada y digna, en los términos definidos en la ley;
- f) Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros, que no será menor a cuatro metros;
- g) Se deberá contar con servicios básicos en el predio al menos agua segura, electricidad y para y saneamiento en caso de no existir este último se deberán colocar un biodigestor y un pozo de absorción; y,
- h) Se podrá construir en predios preexistentes, que cuenten al menos con el 50% del área determinada para el lote mínimo del respectivo polígono de intervención territorial.

Se exceptúan de estas determinantes especiales los predios preexistentes que se encuentren en el suelo rural de protección y en el suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos

Art. 114.- Retiro Frontal hacia Vías no Planificadas y Caminos Vecinales en Suelo Urbano.-

Cuando se trate de vías existentes en suelo urbano no planificado, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos desde el eje de la vía. Para

caminos vecinales, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 7 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.

Cuando se trate de vías no planificadas y caminos vecinales en suelo urbano planificado, el retiro frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será de 9 metros medidos a partir del eje de la vía o camino vecinal, dentro de estos nueve metros se considerará el respectivo retiro, acorde al PIT. Para este caso, de existir el interés de planificar una vía aprovechando el camino vecinal, los frentistas en total acuerdo, podrán presentar una propuesta de trazado vial ante la Alcaldía para la revisión de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, de manera conjunta con la Dirección de Gestión de Obras Públicas, misma que se pondrá a conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

CAPÍTULO X AFECTACIONES Y RESTRICCIONES.

Art. 115.- Afectaciones.- Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan con base en sus condiciones propias, relativas a su vocación.

Art. 116.- Tipos de Afectaciones.- Para la ocupación del suelo se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Art. 117.- Afectaciones por Obra o Interés Público.- Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Las afectaciones por obra o interés público que se encuentren prevista en el PDOT y PUGS o de interés nacional, son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento de conformidad con lo establecido en la ley. Este proceso se realizará de acuerdo a la planificación y evaluación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Art. 118.- Afectaciones o Restricciones por Protección.- Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como polductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afección o restricción se delimitan con base a la normativa vigente de acuerdo al caso, a esta Ordenanza y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro.

Estas afecciones o restricciones se sub clasifican en:

- a) Por áreas sensibles por pendientes sin aptitud física constructiva;
- b) Por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FRM);
- c) Por amenaza de inundación;
- d) Por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público;
- e) Franjas de protección por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego y acequias;
- f) Restricción por derecho de vía; y,
- g) Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.

Estas afecciones o restricciones no implican transferencia de dominio a favor del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, ni un proceso de declaratoria de utilidad pública e indemnización, debido a que el propietario conserva la propiedad.

Art. 119.- Afectación o Restricción por Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas (FRM).- En las áreas definidas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos de remoción de masas, no se podrá realizar el emplazamiento de asentamientos humanos; en tal sentido, solo se permiten las actividades establecidas en los PITs para estas áreas.

Art. 120.- Criterios de Manejo de las Áreas con Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas.- Para predios que se encuentren ubicados en áreas con susceptibilidad por Fenómenos de Remoción de Masas, y se observará lo siguiente:

- a) Para las obras de infraestructura pública existentes en zonas de susceptibilidad Muy alta y Alta, en el caso de presentar problemas por inestabilidad del terreno, la entidad a cargo de la infraestructura le corresponde elaborar los estudios y acciones pertinentes para salvaguardar la misma;
- b) Para las edificaciones existentes en zonas con susceptibilidad alta por Fenómenos de Remoción de Masas, que cuenten con el respectivo permiso de construcción, y que no presenten patologías que comprometa la seguridad de la estructura, solo podrán hacer obras menores de mantenimiento. En zonas con susceptibilidad muy alta no se podrá realizar ningún tipo de intervención en edificaciones existentes;
- c) Las zonas con susceptibilidad media a Fenómenos de Remoción de Masas se consideran de ocupación condicionada; por tanto, cada Polígono de Intervención Territorial contendrá una norma de ocupación establecida en función de los estudios geológicos y geotécnicos existentes. Bajo estos parámetros, para cualquier intervención, los interesados deberán realizar estudios geotécnicos de manera puntual cuyos lineamientos los establecerá la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos, conforme lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción y con base en las recomendaciones de los estudios existentes;

- d) En las zonas de susceptibilidad baja y sin amenaza, para obra nueva y ampliaciones, se deberá presentar los estudios dispuestos en la Norma Ecuatoriana de Construcción según corresponda;
- e) Las áreas que se consideran restringidas por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas pueden ser actualizadas y recategorizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, que contengan como mínimo exploraciones de campo (métodos directos e indirectos), ensayos de laboratorio, determinación de parámetros geo mecánicos, determinación de factores de seguridad por corte, entre otros, de acuerdo a la norma técnica vigente y observando los mapas de susceptibilidad de remoción de masas con los que cuenta el cantón y el plan de riesgos;
- f) Las actualizaciones o recategorizaciones al mapa de fenómenos de remoción de masas pueden ser realizadas con base en estudios geotécnicos de detalle, elaborados de manera particular, para ello se deberá delimitar un polígono de estudio, el cual será definido conjuntamente por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos de Riesgos. La Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos, con base en un recorrido de campo emitirá los lineamientos para la elaboración del mismo. Se debe observar los mapas de susceptibilidad de remoción de masas con los que cuenta el cantón y el plan de riesgos;
- g) Para las actualizaciones o recategorizaciones de las áreas con susceptibilidad a Fenómenos de Remoción de Masas, el polígono de estudio será definido conjuntamente por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos; sin embargo, está no podrá ser menor a dos hectáreas en el suelo urbano y a cuatro hectáreas en el suelo rural de expansión urbana;
- h) La Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos, en el caso de identificar actividades antrópicas que impliquen poner en peligro la vida e integridad física de las personas y bienes y que generaren fenómenos de remoción de masas o supongan alteraciones topográficas o hidráulicas, por no observar la normativa urbanística vigente, estudios geotécnicos aprobados y/o que cuenten o no con autorización municipal, dispondrá la realización de estudios complementarios de restauración, restitución, mitigación o estabilización, y su ejecución obligatoria, so pena de las sanciones a las que hubiera lugar; y,
- i) Los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Art. 121.- Derecho de Vía.- El derecho de vía en red vial estatal y provincial se establece en función de la siguiente tabla:

Competencia	Distancia desde el eje de la vía (m)
Estatal	Determinará la autoridad competente.
Provincial.	5m

La distancia establecida según la jerarquía vial, se mide desde el eje hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal deberán contar con un carril de integración, que permita el ingreso y salida a los predios sin restar funcionalidad de la vía principal.

SECCIÓN I AFECTACIONES POR INUNDACIÓN.

Art. 122.- Amenaza de Inundación.- Son limitaciones al uso del suelo determinadas en función de la planificación Hídrica Nacional del Ecuador, que define el período de retorno como nivel de prevención en los siguientes 100 años, para el cantón Sevilla de Oro. La restricción por amenaza de inundación se encuentra en el mapa del “Amenaza de inundación”, del anexo a la presente Ordenanza.

Todas las inversiones públicas en áreas con amenazas de inundación deberán contar con estudios de detalle y, de ser el caso, con la construcción de obras de mitigación, que se sujetarán a los términos de referencia que emita el ente competente con base en la norma técnica vigente.

Art. 123.- Reconsideración por Amenaza de Inundación.- Los predios localizados en zonas de restricción por amenaza de inundación y que no posean obras previas o planificación, serán habilitados una vez se cuenten con los estudios técnicos necesarios que defina la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental Riesgos, Áridos y Pétreos, o el ente competente y con los planes urbanísticos complementarios.

Para el suelo urbano, la construcción de edificaciones está permitida para los predios ubicados en zonas planificadas de la ciudad que constan dentro de las áreas de inundación, en las cuales se hayan ejecutado obras tales como vías, infraestructura para saneamiento ambiental, parques lineales u otras obras de interés público; o en su defecto, existan reservas de áreas verdes claramente definidas. Estas edificaciones se acogerán a las determinantes establecidas en el Polígono de Intervención Territorial donde se emplacen.

En las zonas urbanas del cantón identificadas dentro de las áreas con amenaza por inundación, el GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro, en coordinación con el ente competente, realizarán los estudios que permitan determinar las medidas estructurales necesarias para mitigar el riesgo por inundación. Se deberá priorizar las zonas consolidadas del cantón. A falta de priorización o recursos de la institución municipal, estos estudios podrán también ser realizados de forma particular, a fin de poder realizar la o las edificaciones solicitadas.

Art. 124.- Afectaciones Sin Estudios de Inundación.- En caso de no existir estudios de inundación, los retiros para la edificación considerados desde los cuerpos de agua como ríos, quebradas y lagunas deberán respetar los márgenes de protección establecidos en el artículo 83 de la presente Ordenanza, hasta que se cuente con los estudios específicos que se desarrollen para dicho efecto.

TÍTULO III PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES

Art. 125.- 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 a futuro 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.

Art. 126.- Permiso.- El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, que, a través del Concejo Municipal, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, o la Sección de Control Municipal y Sanción, confieren a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas, edificar, o utilizar el espacio público.

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 GADMSO, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Art. 127.- Clases de permisos.- Los permisos que concede el GADMSO son los siguientes:

- a) Habilitación de suelo;
 - Subdivisión; y,
 - Reestructuración o Reajuste de terreno

- b) Edificación;
 - Menor;
 - Mayor; y,
 - Sin permisos.
- c) Declaratoria de propiedad horizontal; y,
- d) Demolición.

CAPÍTULO II. DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO.

Art. 128.- Permiso para habilitación de suelo.- 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 de Planificación y Ordenamiento Territorial, bajo el informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, Desarrollo y Control Territorial, y cuando el lote a fraccionar supere los 3000 m² se emitirá la resolución administrativa por parte del Concejo Municipal 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 de edificación.

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: la subdivisión y la reestructuración o reajuste de terrenos:

- a) **Autorización para subdivisión.-** Es el documento habilitante mediante el cual el GADMSO autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión (lotizaciones y urbanizaciones) que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto; y,
- b) **Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.-** Es el documento habilitante mediante el cual el GADMSO autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Art. 129.- Normativa General.- Consiste en la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación. 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.

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico 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 la construcción, subdivisiones, integraciones parcelarias y reestructuraciones o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, reestructuraciones e integraciones que se realicen en el Cantón Sevilla de Oro deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente autorización para la habilitación del suelo, 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.

Art. 130.- Determinantes para la Habilitación del Suelo para la Edificación.- Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

Art. 131.- Habilitación y/o Fraccionamientos del Suelo.- En el cantón Sevilla de Oro, se permitirá la ejecución de obras civiles y de infraestructura, así como fraccionamientos, cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación de suelo y afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en esta Ordenanza y demás normativa vigente.

SECCIÓN I DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIONES

Art. 132.- Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos en el cantón Sevilla de Oro.- Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los notarios y el registrador de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán las autorizaciones establecidas en la ley vigente;
- b) En el caso de partición judicial de inmuebles, citada con la demanda a la municipalidad, el Concejo Municipal emitirá el respectivo informe favorable. Si el Concejo Municipal no hubiese emitido el informe y se realiza la partición, la misma será nula;
- c) En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán a la municipalidad la autorización respectiva, sin la cual, no podrá realizarse la partición. Esta partición observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como todos los procedimientos de contribución o sesión establecidos en la ley vigente, así como sus excepciones;

- d) Se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios interiores, para lo cual deberán contar con acceso por una vía pública no menor a 8 metros o vías planificadas de 6 m;
- e) No se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, así como en las áreas que presenten grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción de masa o áreas de dominio hídrico público;
- f) La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, que conozcan sobre la comercialización de lotes o parcelas de predios, producto de presuntos fraccionamientos irregulares, sin perjuicio de ejercer las acciones a que hubiere lugar con el fin de que se determine las respectivas responsabilidades civiles o administrativas, deberá poner en conocimiento de la Fiscalía General del Estado para el inicio de las acciones penales correspondientes;
- g) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los sitios arqueológicos y paleontológicos; tanto en suelo urbano como rural, determinados en el Plan de gestión de Patrimonio Cultural del cantón Sevilla de Oro;
- h) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los predios o las edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, los predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT en el que se emplacen, para realizar el fraccionamiento; y,
- i) Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano y rural siempre que se cumplan con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial correspondientes.

Art. 133.- Fraccionamientos en Suelo Urbano.- Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano, se deberá considerar lo siguiente:

- a) El propietario del terreno a fraccionar garantizará el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la dotación de infraestructura básica. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, conforme lo determina la ley;
- b) En caso de que el predio tenga acceso por una vía planificada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, pero que no se encuentre abierta siguiendo todos los procesos de ley; además de cumplir lo indicado en el literal anterior, el propietario deberá asumir las cargas legalmente impuestas por

dicha planificación en lo que respecta al acceso por la vía planificada, para realizar la apertura vial;

- c) Si en los fraccionamientos se propone la apertura de vías y ejecución de la infraestructura básica, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras propuesta, para lo cual deberá presentar los estudios de los servicios públicos respectivos ante las direcciones o empresas correspondientes de la municipalidad para su revisión y aprobación, así como entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras, por el valor total del monto a ejecutarse, sean estas bancarias o hipotecarias utilizando para ello el número de predios necesarios, cuya sumatoria deberá llegar al valor presupuestado de las obras a construirse, acorde al avalúo catastral de cada predio;
- d) En caso de predios con frente a vías públicas, los órganos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán la forma en la que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes;
- e) Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro. El trámite se lo realizará de conformidad al procedimiento establecido en la ley vigente, con solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración en estas condiciones no causará ningún gravamen;
- f) De manera obligatoria se entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro la cesión obligatoria de suelo en los procesos de fraccionamiento, de acuerdo a la ley y ordenanzas vigentes; y,
- g) Se podrá entregar las márgenes de protección de ríos y quebradas como parte de las cesión obligatoria de suelo establecida en la ley y ordenanzas vigentes, cuando estas sean declaradas como áreas verdes o equipamiento de acuerdo a la planificación del cantón, para lo cual se deberá compensar el porcentaje de entrega del área útil urbanizable del predio a fraccionar con el área de la margen de protección de acuerdo al avalúo catastral, de forma que se permita equiparar el área útil urbanizable de cesión calculada en valor catastral con el área de margen de protección de acuerdo al valor catastral.

Art. 134.- Fraccionamientos en Suelo Rural.- Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá considerar lo siguiente:

- a) Los suelos rurales que se fraccionen sin que se realice la cesión obligatoria dispuesta en la ley, solo podrán ser destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y no serán susceptibles de urbanizar ni lotizar;
- b) Para fraccionamientos en polígonos de intervención territorial catalogados como asentamientos rurales, asentamientos rurales concentrados, se estará a lo dispuesto en

el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

- c) Para el fraccionamiento de suelo proveniente de adjudicación de tierras rurales estatales, además del cumplimiento de las disposiciones constantes en la presente ordenanza, deberán contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en aplicación de la ley de la materia.

Art. 135.- Restricciones adicionales de los polígonos de intervención del suelo rural de producción.-

- a) **Tamaño mínimo de parcelas o lotes y frentes.-** En lo referente a las características de ocupación a gestionar en cada una de los polígonos de intervención territorial de usos de suelo de producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frente mínimo de estas, en todo caso dependiendo del PIT a intervenir se optara por la opción más favorable para el administrado, que se encuentren establecidas en esta ordenanza, siempre y cuando se cumpla con las normas de seguridad y preservación del medio ambiente de la misma:
- b) **Tamaño mínimo de parcela:** 1000 metros cuadrados, frente mínimo de 20 metros, a las parcelas que se encuentran ubicados a un radio de cobertura de 500m de los centros poblados rurales, medidos desde la plaza principal.
- c) **Tamaño mínimo de parcela:** 2500 metros cuadrados, frente mínimo de 30 metros, a las parcelas que se encuentran ubicados a un radio de cobertura de 1000m de los centros poblados rurales, medidos desde la plaza principal.
- d) **Tamaño mínimo de parcela:** 5000 metros cuadrados, frente mínimo de 40 metros, a las parcelas que se encuentran ubicados a un radio de cobertura de 1500m de los centros poblados rurales, medidos desde la plaza principal.
- e) **Características de edificación.-** Las características de las edificaciones para los suelos rurales de producción son:
- Predios de 1000 metros cuadrados, la vivienda será de tipo rural en combinación de producción agrícola de cultivos – baja y media producción, la vivienda tiene que ser de tipo aislada con un COS de 10% y con un COS total de 20%;
 - Predios de 2500 metros cuadrados, la vivienda será de tipo rural en combinación de producción agrícola de cultivos – baja y media producción, la vivienda tiene que ser de tipo aislada con un COS de 10% y con un COS total de 20%; y,
 - Predios de 5000 metros cuadrados, frente mínimo de 40 metros, en estos predios no se podrá emplazarse ningún tipo de edificaciones y el predio se destinará al resto de actividades productivas contempladas.

- f) **Emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas.-** Para el emplazamiento de instalaciones, infraestructuras y edificaciones permitidas se observará lo siguiente:
- Evitar la disminución del área productiva, para lo cual se reducirá los movimientos de tierra, adaptándose a la topografía del terreno; y,
 - Evitar la afección del paisaje.

SECCIÓN II
DE LOS REQUISITOS Y APROBACIONES, PARA LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y REESTRUCTURACIONES.

Art. 136.- Aprobación de Proyectos de Lotizaciones.- Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Solicitud al alcalde cuando el proyecto sea sujeto a cesión obligatoria;
- c) Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística) actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir);
- d) Certificado que contenga el área del predio conferido por la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros;
- e) Propuesta urbanística sujetándose al Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística) emitido, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado;
- f) Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total y calles incluidas las aceras;
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal; y,
 - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad Poblacional, alturas de edificación.
- g) Informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, o del departamento pertinente en el que conste que el predio tiene acceso a los servicios de

infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura;

- h) Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, cuando se trate de predios sujetos a cesión obligatoria;
- i) CD digital y cuatro copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado; y,
- j) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 136.1.- Procedimiento. El trámite ingresará a través de Secretaría General y del Concejo Municipal, quien lo pasará al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, quien emitirá el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS, identificara que no se encuentre en zona de riesgo y demás normas vigentes, avalando de esta manera el trámite. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, si por segunda ocasión se repiten las observaciones esta será devuelta al peticionario para que se presente al proceso de aprobación mediante un nuevo trámite, recomendando su archivo a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien entregará al solicitante la resolución de aprobación del proyecto, siempre y cuando no existan áreas comunales, caso contrario esta última remitirá el informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal. La validez de la aprobación será de sesenta días desde la fecha aprobación del Concejo Municipal. En caso de ser rechazada la propuesta, la o el Jefe de la Unidad de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

La o el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, procederá a catastrar la unificación una vez aprobada, para posteriormente se notariada y registrada, debiendo volver hacia catastros la documentación notariada y registrada. Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la EERCS.

Para el caso de predios rurales cuya pendiente sea superior al 30% y se imposibilite la conformación de vías vehiculares justificado técnicamente, se podrán aprobar las divisiones con caminos peatonales de 3m de ancho que permitan el acceso a los predios, siempre y cuando los predios no se destinen a construcciones de edificaciones de habitación. Esto estará sujeto al análisis técnico y los informes pertinentes por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas de manera conjunta con la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, sobre la imposibilidad de construir una vía carrozable, cuyo informe deberá estar sustentado técnicamente y contar con fotografías del predio.

Art. 137.- Proyectos de Urbanizaciones.- Es la división de un terreno situado en suelo urbano del cantón Sevilla de Oro, o de sus cabeceras parroquiales, en áreas destinadas al uso privado y

al uso público, aptas para construir de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que deberá ser dotada de infraestructura básica y accesos; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de la apertura de una o más vías, sean peatonales o vehiculares y los predios resultantes sean destinados exclusivamente a vivienda.

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

Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Formulario para solicitud de trámites;
- b) Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística) actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir);
- c) Certificado que contenga el área del predio conferido por la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros;
- d) Certificado de revisión del Anteproyecto entregado por la dependencia municipal, acogiendo las observaciones en caso de existir;
- e) Levantamiento taquimétrico geo referenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el GADMSO de Sevilla de Oro y firma del propietario;
- f) Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica emitida, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, tipos de implantación, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado;
- g) Cuadro resumen con los siguientes datos:
 - Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras;
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes vías y equipamiento comunal; y,
 - Datos de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), densidad Poblacional, alturas de edificación.

- h) Proyectos y presupuesto de obra aprobados por las Empresas responsables de la prestación del servicio de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- i) Proyectos y presupuesto de obra aprobados por la Unidad responsable del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, e informe que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización;
- j) Cortes transversales de quebradas (de existir). Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas, detalles de secciones viales, y graficación exacta de los linderos del predio a dividirse y especificación de los colindantes;
- k) Proyecto vial que contendrá planta con dirección de abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, ubicación de BM, secciones transversales a escalas 1:100, proyecto vertical con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos a escalas 1:500 el horizontal y 1:100 el vertical; toda esta documentación debidamente acotada;
- l) Memoria y propuesta de garantías, sea bancaria o hipotecaria, que otorgará el propietario para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura planteadas;
- m) Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado; y,
- n) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 137.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, quien emitirá el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS, identificara que no se encuentre en zona de riesgo y demás normas vigentes, avalando de esta manera el trámite. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, si por segunda ocasión se repiten las observaciones esta será devuelta al peticionario para que se presente al proceso de aprobación mediante un nuevo trámite, recomendando su archivo a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y aprobara el informe de la Unidad de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, remitiendo el mismo para conocimiento y resolución del Concejo Municipal. En caso de ser rechazada la propuesta, la Unidad de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

La o el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, procederá a catastrar la unificación una vez aprobada, para posteriormente se notariada y registrada, debiendo volver hacia catastros la documentación notariada y registrada.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la EERCS.

La Unidad de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite en su dependencia.

En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde.

La Procuraduría Sindica se encargará del trámite jurídico, elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, en el que consten los lotes que quedarán prendados en concepto de garantía de las obras a ejecutarse.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura entre el dueño de la urbanización, el constructor y el Municipio de Sevilla de Oro, representado en la fiscalización por el Fiscalizador, quien velara por el cabal cumplimiento de las obras de infraestructura dentro de la nueva urbanización y el Administrador de las obras de infraestructura que ser ejecutado por el Director de Gestión de Obra Publicas.

Art. 138.- Autorización para la elaboración de estudios complementarios.- Aprobado el proyecto de urbanización el propietario realizara los estudios complementarios para lo que se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días (180), para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto acogándose a reformas que se establezcan durante el proceso.

Para la aprobación definitiva del proyecto se adjuntarán las certificaciones emitidas por las entidades externas en las que se indique que dichos estudios han sido aprobados, y el formato digital escaneado con la aprobación de los proyectos.

Si en el plazo de un año como máximo, no se han presentado los estudios complementarios se archivará el proceso y se deberá reiniciar todo el procedimiento.

Art. 139.- Obras a ejecutarse en los proyectos de urbanización.- Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- a) Pavimentaciones de calzadas (rígidas o flexibles), según diseño, aparcamientos, aceras y calles peatonales;

- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d) Aceras y bordillos;
- e) Redes de abastecimiento de agua potables, de riego y colocación de hidrantes contraincendios;
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales;
- g) Redes de alumbrado público;
- h) Señalización;
- i) Redes telefónicas (subterráneas);
- j) Redes de suministro y distribución de energía eléctrica (subterráneas);
- k) Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados; y,
- l) Equipamiento y mobiliario urbano.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado y que posean el acta de entrega recepción definitiva.

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará certificado de Regulación Urbana.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

Quedan exentas del cumplimiento de este requisito las urbanizaciones declaradas de interés social.

Para el cabal cumplimiento de las obras de infraestructura la municipalidad dará el seguimiento a las mismas a través del Fiscalizador, quien ejecutara el trabajo de fiscalización de las obras y el Director de Gestión de Obras Públicas, quien actuara en calidad de Administrador de los

trabajos de infraestructura, para la recepción provisional y definitiva de los trabajos se actuara conforme lo determina para el efecto la Ley Orgánica de Contratación Pública y su reglamento, al no existir una normativa específica que regule estos procedimientos.

Art. 140.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura.- El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al Municipio de Sevilla de Oro, la fecha de inicio de las obras a la máxima autoridad.

Recibida la documentación en la Unidad de Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, informará a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Fiscalización, para que realicen la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con el cronograma de trabajo valorado de acuerdo a los planes de etapas presentadas.

Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 141.- Del incumplimiento de ejecución de obras de infraestructura. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el Municipio de Sevilla de Oro, tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, con las acciones correctivas que se deberán tomar;
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto; y,
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMSO.

Art. 142.- De la modificación de planos en obras de infraestructura de subdivisión de más de diez predios.- Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADMSO;

- 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) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- d) Original o copias de los planos aprobados; y,
- e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato Dwg/Dxf) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Art. 143.- Del informe de finalización de obras de infraestructura de subdivisión de más de diez predios.- Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADMSO. En base a este informe, el GADMSO notificará la fecha de inspección final de la obra.

Art. 144.- De la inspección final de obra de infraestructura de subdivisión de más de diez predios.- El GADMSO deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Art. 145.- Del acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público.- Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADMSO, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADMSO.

Art. 146.- De la ejecución de la garantía.- La ejecución de la garantía, entregadas acorde a lo establecido en el artículo 133 literal c), del presente cuerpo normativo, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADMSO o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes;
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente;
- c) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

- d) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADMSO en los plazos establecidos por el mismo, se procederá y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMSO, ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADMSO el culminar con las obras de infraestructura planificadas, a costo del propietario y con las correspondientes penalizaciones de ley.

Art. 147.- De los informes de avance de obra e inspecciones de la urbanización.- En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma presentado por el propietario de la urbanización y firmado por un profesional de la ingeniería civil, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

Art. 148.- Proyectos de Particiones Judiciales y Extrajudiciales.- Para el caso de particiones Judiciales y Extrajudiciales se presentará la siguiente documentación:

- a) Formulario para solicitud de trámites;
- b) Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística) actualizada en el que consten las calles y proyectos municipales (en caso de existir);
- c) Certificado que contenga el área del predio conferido por la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros y Catastros;
- d) Propuesta urbanística sujetándose al Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística o línea de fábrica) emitido, en las que contendrá todos los datos necesarios sobre topografía, trazado de calles, división del terreno en lotes, segregación de áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y localización de hitos para replanteo, todo debidamente acotado;
- e) Cortes del estado actual del terreno y de las vías existentes o propuestas;
- f) Cuadro resumen con los siguientes datos:
- Área total del terreno que va a dividirse;
 - Área total de lotes;
 - Número de lotes;
 - Porcentaje y área total de calles incluidas las aceras; y,
 - En caso de áreas comunales, colocar el porcentaje para áreas verdes, vías y equipamiento comunal.

- g) Informe de la Unidad de gestión de Agua Potable y Alcantarillado responsable, en el que conste que la vía cuenta con servicios de infraestructura Hidrosanitaria (Agua potable y alcantarillado), o en su defecto alternativas sustentadas de disposición de este tipo de infraestructura;
- h) Memoria técnica del Proyecto Arquitectónico propuesto;
- i) En caso de ser la Partición Judicial y Extrajudicial entre Herederos se presentará además el Certificado Liberatorio del SRI, y certificado de registro de la propiedad. Presentar la sentencia del Juez que ha fallado para el fraccionamiento. Presentarse las partidas de defunción;
- j) Un CD digital y cinco copias del proyecto arquitectónico debidamente acotado a escala manejable, sobre el plano topográfico o planimétrico actualizado;
- k) Tasa por servicios técnicos y administrativos; y,
- l) Certificado de no adeudar al municipio.

La Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial emitirá el informe validando la propuesta a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien validará el mismo y remitirá el informe técnico para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. La Procuraduría Sindica se encargará del trámite legal pertinente.

Art. 149.- Parcelación agrícola.- Se considera parcelación o fraccionamiento el que afecta a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras, por lo que de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Por la vocación del suelo de este tipo de fraccionamiento, no se requerirá la Cesiones obligatorias de suelo (área verde comunitaria); así como las consideraciones viales se regirán al sector en el cual se encuentra de acuerdo a la clasificación del sistema vial contenida en esta normativa.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y a esta ordenanza.

Art. 150.- Fraccionamientos de Hecho.- Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada por trazados viales aprobados o ejecutados por la Municipalidad, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o únicamente estén planificadas y que es

solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza; y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 72 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m., éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ley y de acuerdo al avalúo Municipal.

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

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, exceptuándose que tales caminos sean de responsabilidad y dominio del Gobierno Descentralizado Municipalidad de Sevilla de Oro.

Así mismo se considerará como fraccionamiento de hecho, de acuerdo a los parámetros establecidos en la norma técnica del MIDUVI para la conformación del catastro municipal a los predios divididos por quebradas y ríos claramente definidos y considerando que en el futuro no corran el riesgo de que estos accidentes geográficos desaparezcan, no se considerará para este fin los canales de riego, tomas de agua o acequias, debido a su bajo caudal y fácil modificación en el futuro.

Las personas que posean predios en las circunstancias indicadas anteriormente deberán necesariamente someterse al proceso de fraccionamiento de hecho, para regularizar los lotes resultantes, sea para la venta de todo el predio o por partes o para la actualización catastral respectiva, en este caso se exonerara al propietario con el 50% del pago del valor correspondiente a la realización de dicho fraccionamiento.

Art. 151.- Fraccionamientos por Excepción.- Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, y se supere la tolerancia señalada en esta ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos o más lotes y hasta un máximo de diez, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con

materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 72 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros;

- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la municipalidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 72 m²;
- c) Únicamente y en forma excepcional, se podrán autorizar, subdivisiones del suelo, ya sea en el área rural o urbana, sin contemplar el lote mínimo establecido para el efecto, cuando dichas subdivisiones sean necesarias, para ejecutar obras de servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, áreas recreativas y casas comunales. Siempre y cuando se cuente con los estudios pertinentes y demás autorizaciones ambientales; ya sean estas obras ejecutadas en forma directa por la ciudadanía o por el GADMISO; además que los lotes producto de la subdivisión, deberán constar con sus respectivas servidumbres de acceso; y,
- d) Cuando un ciudadano o ciudadana sea calificado como beneficiario para acceder a una vivienda de interés social otorgada por el MIDUVI o cualquier organismo de beneficencia social, dentro del área rural, en forma excepcional, se podrá realizar una subdivisión de un lote de hasta mínimo 200m², sin considerar el lote mínimo del PIT. Para el efecto el beneficiario deberá presentar la aprobación de la entidad benefactora, así como una promesa de compraventa o donación. Además, que los lotes producto de la subdivisión, deberán constar con sus respectivas servidumbres de acceso.

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

Art. 152.- Fraccionamientos para proyectos de interés público.- Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes

menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, cuando el lote resultante sea destinado exclusivamente para proyectos de interés o beneficio público, así como los realizados por instituciones del sector público para el mismo fin. En este caso se exceptúa del pago de las respectivas tasas de la totalidad del trámite, por ser predios que pasaran a ser activos de la municipalidad o la respectiva comunidad, a manera de donación o transferencia gratuita, sin perjuicio de la presentación de la documentación completa para el efecto, incluido los formularios municipales que se requieran para la realización del trámite.

SECCIÓN III REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS.

Art. 153.- De la reestructuración o reajuste de terrenos.- Es el documento habilitante mediante el cual el GADMSO autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Art. 154.- Autorización de Unificaciones o Integración Parcelaria de Predios.- La autorización se realizará en base a la presentación de la siguiente documentación:

- a) Solicitud al Sr. Alcalde de la ciudad suscrito por el o los propietarios y proyectista;
- b) Certificados que contenga el área de los predios conferido por la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, actualizados;
- c) Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística);
- d) Levantamiento topográfico de los predios a unificar en el estado propuesto;
- e) Propuesta de unificación y cuadro de áreas individual y total;
- f) El proyecto de unificación debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos elaborados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, debidamente acotado;
- g) Un CD digital y cuatro copias de la toda la documentación y proyecto arquitectónico, a escala manejable; y,
- h) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 154.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, quien emitirá el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con la normativa urbanística vigente, avalando de esta manera el trámite. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, si por segunda ocasión se repiten las observaciones esta será devuelta al peticionario para que se presente al proceso de aprobación mediante un nuevo trámite, recomendando su archivo a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y aprobara el informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, remitiendo al propietario la resolución correspondiente, para la reestructuración o reajuste de predios.

En caso de ser rechazada la propuesta, la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

La o el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, procederá a catastrar la unificación una vez aprobada.

CAPÍTULO III. CESIONES DEL SUELO.

Art. 155.- Cesión.- Consiste en la entrega de suelo por parte del propietario del predio, como efecto de la división de suelo por fraccionamiento o urbanización.

Art. 156.- Cesiones obligatorias en suelo urbano.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, construcción y habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un

fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Por concepto de áreas verdes o comunales, los propietarios de terrenos deberán entregar al GADMSO y sin costo un área de terreno de acuerdo a lo siguiente:

- Área de terreno de 3001 a 10000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde y comunal será de 15%;
- Área de terreno de más de 10001 a 30000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde y comunal será de 20%; y,
- Área de terrenos mayores a 30000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde y comunal será de 25%.

Art. 157.- Excepciones.- Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva de bienes y en donaciones mediante declaración juramentada.

Se exceptúa de esta entrega las tierras urbanas siempre y cuando no sean resultado de un proceso administrativo de urbanización, cuya finalidad sea la venta de los lotes. Esto de conformidad al criterio emitido por la Procuraduría General del Estado mediante Oficio N.-00155, de fecha 16 de febrero de 2016.

Art 158.- Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo.- Los predios o lotes que resulten de la cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características:

- Las áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y el área útil para la recreación activa y/o pasiva;
- Deberán ser de uso público y su ubicación deberán estar de manera que permitan el libre acceso;
- Estos predios deberán ser entregadas con todos los servicios básicos de acuerdo a la norma nacional y municipal vigente; y,

- No se podrá incluir dentro de estas áreas: fajas o márgenes de protección de ríos, quebradas u otros elementos naturales.

Art. 159.- Permiso para edificar.- La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADMSO, a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial una vez emitido el respectivo informe, por parte de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, Desarrollo y Control Territorial.

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 cumplan con las condiciones establecidas en 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 debe 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 50m²; 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. Al no contar la municipalidad con una escombrera, será responsabilidad de los usuarios la disposición final de los residuos de la demolición y construcción, prohibiéndose el vertido de estos en lechos de ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, acequias y áreas de protección, en general, debiendo ser sancionadas estas como una infracción grave y debiendo ordenarse el retiro de los mismos en caso de hacerlo; y,
- 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 50m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

Art. 160.- Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.- Permiso otorgado por el GADMSO a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, bajo informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, Desarrollo y Control Territorial, 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.

Art 161.- Vigencia de los documentos.- Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GADMSO, tendrán la siguiente vigencia:

- 1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS): UN AÑO;
- 2. Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamiento: UN AÑO;
- 3. Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento: UN AÑO;
- 4. Aprobación de planos: TRES AÑOS;
- 5. Permisos de Construcción mayor: UN AÑO; y,
- 6. Permisos de Construcción menor (adecuaciones o reparaciones): SEIS 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 acogiéndose la nueva normativa vigente, y ajustando lo pertinente.

Art. 162.- Calificación de los profesionales.- Los documentos antes indicados deberán ser realizados por un profesional calificado para ejecutar estos trámites y deberá estar registrado ante la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 163.- Ámbito de competencia Profesional.- Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro:

Requerimiento Técnico:	Profesional responsable:
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil (Estructural).
Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico o afines
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electrónico o afines
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil (Hidráulico) o afines
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Arquitecto
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto o afines
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental o afín. Para la elaboración de Estudios de Impacto Ambiental mayores el profesional deberá encontrarse debidamente calificado en el MAE como consultor ambiental.
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano.	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico o afines

Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios.	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial. Especialista en seguridad industrial y/o afines en su rama
Dirección de construcciones u obras.	Arquitecto e Ingeniero Civil
Levantamientos topográficos y planímetros.	Arquitecto, Ingeniero Civil o Topógrafo certificado.
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

CAPÍTULO IV. REQUISITOS DE TRÁMITES MUNICIPALES

Art. 164.- Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).- Se refiere al documento expedido por el GADMSO 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:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
- b) Propietario o posesionario del predio;
- c) Clasificación del Suelo;
- d) Sub clasificación del Suelo;
- e) Tratamiento;
- f) Uso del Suelo General;
- g) Usos del Suelo Específicos;
- h) Compatibilidades de uso;
- i) Retiros;
- j) Frente Mínimo;
- k) Predio Mínimo;
- l) Coeficiente de Ocupación del Suelo;
- m) Coeficiente de Ocupación del Suelo Total;
- n) Edificabilidad Básica;
- o) Edificabilidad Máxima;
- p) Áreas de construcción;
- q) Observaciones; y,
- r) Afectaciones:
 - Vial (de ser el caso);
 - Riesgos Naturales (de ser el caso);
 - Hídrica (de ser el caso);
 - Protección;
 - Ambiental (de ser el caso); y,
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras - de ser el caso).

Art. 165.- 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 de Planificación y Ordenamiento Territorial, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Para calles no definidas por bordillos o aceras: determinación del eje vial otorgado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas del GADMSO;
- c) Certificado de actualización catastral emitido por la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros del GADMSO;
- d) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Para personas naturales; copia de identidad del propietario y certificado de votación o representante legal, para personas jurídicas; RUC y nombramiento del representante legal;
- f) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad o en forma excepcional una declaración juramentada de posesión (solo para el caso en que se pretenda realizar una edificación, no será válido este documento para casos en los que se pretenda realizar un fraccionamiento). De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- g) Certificado de no adeudar al GADMSO;
- h) Levantamiento taquimétrico georreferenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el GADMSO y firma del propietario o posesionario;
- i) Formulario Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (antes Licencia urbanística);
- j) Formulario de tasas por servicios técnicos y administrativos; y,
- k) Poder Notariado o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre como tercera persona.

Art. 165.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, quien realizara la inspección al predio a fin de

corroborar la veracidad de lo indicado en el levantamiento presentado y las condiciones topográficas, geográficas y ambientales del mismo y emitirá el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con la normativa urbanística vigente, avalando de esta manera el trámite. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, si por segunda ocasión se repiten las observaciones esta será devuelta al peticionario para que se presente al proceso de aprobación mediante un nuevo trámite, recomendando su archivo a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y emitirá el IPRUS considerando el informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, remitiendo al propietario el documento correspondiente, con las determinantes del predio para fraccionar o edificar.

En caso de ser rechazada la propuesta, la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, deberá emitir un informe fundamentado al respecto.

Art 166.- Ficha de estado actual del predio.- Para trámites de legalización de predios rurales menores a 2000m², por parte del MIDUVI, se requiere lo siguiente:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Formulario de tasas por servicios técnicos y administrativos;
- d) Copia de cédula de identidad del poseionario; y,
- e) Levantamiento taquimétrico georreferenciado del lote con firma de responsabilidad del profesional, registrado para el efecto en el GAD Municipal de Sevilla de Oro y firma del propietario o poseionario.

Art. 166.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, quien realizara la inspección al predio a fin de corroborar la veracidad de lo indicado en el levantamiento presentado, así como la consolidación de los linderos del predio y emitirá el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con la normativa urbanística vigente, avalando de esta manera el trámite, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y firmara autorizando el certificado de lote mínimo, remitiendo al propietario el documento correspondiente, con las determinantes del predio para fraccionar o edificar.

Art. 167.- Certificado de Avalúo (Compraventa - Aclaratorias - IPRUS -Etc.).- Los requisitos serán los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites (adjuntar número telefónico y correo electrónico del propietario o poseionario del inmueble);
- b) Formulario de avalúo;
- c) Formulario de actualización de datos (urbano o rural);
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Dos (2) ejemplares originales del levantamiento topográfico actualizado al año en curso (formato municipal) y archivo digital (DWG 2018 o anterior);
- f) Copia de la cédula y certificado de votación;
- g) Copia de escritura inscrita o certificado de bienes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad. En caso de no poseer escritura para IPRUS se requerirá una declaración juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- h) Certificado de no adeudar al municipio; y,
- i) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 167.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien realizara la inspección al predio de ser necesario y revisara la documentación entregada, así como la condición del lote en el sistema catastral municipal, emitiendo el certificado de avalúo.

Art. 168.- Actualización de Datos (Cambio de Dominio Actualización de Datos).- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Formulario de actualización de datos (urbano o rural);
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación;
- e) Copia de escritura inscrita o certificado de bienes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad. En caso de la actualización de datos, también servirá una declaración

juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;

- f) Certificado de no adeudar al municipio;
- g) Levantamiento planímetro georeferenciado WGS 84;
- h) Datos de la construcción;
- i) Carta de autorización para realización del trámite en caso de no ser propietario o posesionario del predio; y,
- j) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 168.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada y la condición del lote en el sistema catastral municipal, realizando la actualización de datos en el sistema y emitiendo el documento con los datos actualizados del predio.

Art. 169.- Ingreso al Catastro Municipal.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites (adjuntar número telefónico y correo electrónico del propietario o posesionario del inmueble);
- b) Formulario de ingreso al catastro municipal;
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso (en caso de constar dentro del catastro como parte de otro bien de mayor extensión);
- d) Dos (2) ejemplares originales del levantamiento topográfico actualizado al año en curso (formato municipal) y archivo digital (DWG 2018 o anterior);
- e) Copia de la cédula y certificado de votación;
- f) Copia de escritura inscrita o certificado de bienes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad. También servirá una declaración juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- g) Certificado de no adeudar al municipio;

- h) Datos de la construcción;
- i) Certificado de ventas emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro, si la adquisición es a partir del año 2004, caso contrario adicionalmente se adjuntará el certificado de ventas emitido por el registro de la propiedad del cantón Paute;
- j) Carta de autorización para realización del trámite en caso de no ser propietario del predio; y,
- k) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 169.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada, realizando el ingreso del predio al sistema del catastro municipal, de detectarse alguna anomalía del predio en el sistema se realizara la inspección pertinente, para finalmente emitir el documento con la clave catastral asignada al predio.

Art. 170.- Reclamos (Predios Duplicados, Predios que no son de su Propiedad o Posesión).- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites (adjuntar número telefónico y correo electrónico del propietario del posesionario del inmueble);
- b) Copia de certificado de bienes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad, dependiendo del caso con la finalidad de esclarecer el tipo de reclamo; y,
- c) Declaración juramentada manifestada que no posee el bien inmueble. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos.

Este trámite se lo realizara sin costo por tratarse de errores u omisiones internas.

Art. 170.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada, y solicitara su complementación según los requisitos dependiendo del trámite a realizarse, efectuando la inspección al sitio de ser necesario y modificando los datos erróneos del predio en el sistema del catastro municipal, notificando la finalización del trámite al correo del petionario.

Art. 171.- Certificado de Ubicación.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites (adjuntar número telefónico y correo electrónico del propietario o del procesionario del inmueble);
- b) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso (en caso de constar dentro del catastro como parte de otro bien de mayor extensión);
- c) Dos (2) ejemplares originales del levantamiento topográfico actualizado al año en curso (formato municipal) y archivo digital (DWG 2018 o anterior); y,
- d) Certificado de no adeudar al municipio.

Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 171.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada, y la ubicación del predio dentro del sistema, determinando si este se encuentra en el área urbana o rural del cantón según en el PUGS, para posteriormente emitir el respectivo certificado de ubicación.

Art. 172.- Certificación de Afectaciones.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- Formulario de solicitud para trámites;
- Tasa por servicios técnicos administrativos;
- Copia de la escritura pública o una declaración juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- Levantamiento planímetro o informe de fraccionamiento (en caso de existir);
- Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del contribuyente;
- Certificado de no adeudar al municipio; y,
- Carta de pago del impuesto predial actualizado.

Art. 172.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, quien realizara la inspección al predio a fin de corroborar la veracidad de lo indicado en el levantamiento presentado y las condiciones topográficas, geográficas y ambientales del mismo y emitirá el certificado de afección a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y firmara el certificado de afecciones, remitiendo al propietario este documento, con las afecciones que se pudieren encontrar para el mismo, según el PIT en el que se ubique.

Art. 173.- Certificación de Ingreso a Propiedades y Vías.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Tasa por servicios técnicos administrativos.
- c) Plano e informe de fraccionamiento (en caso de existir);
- d) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del contribuyente;
- e) Certificado de no adeudar al municipio; y,
- f) Carta de pago del impuesto predial actualizado.

Art. 173.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, quien revisara la documentación entregada, la ubicación del predio dentro del sistema, y realizara la inspección al predio determinando si este se encuentra en el área urbana o rural del cantón, las condiciones topográficas, ambientales y de accesibilidad al mismo, para posteriormente emitir el respectivo certificado, determinando el ancho de las vías o caminos existentes.

Art. 174.- Certificado de Bienes.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Certificado de Avalúos y Catastros;
- c) Copia de Cédulas de identidad y papeletas de votación de cónyuges, si es el caso;
- d) Certificado de no adeudar al municipio; y,
- e) Tasa por servicios técnicos administrativos.

Art. 175.- Registro Profesional (Nuevo y Actualización).- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites municipales;
- b) Formulario de tasa por servicios técnicos administrativos;
- c) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente);
- d) Certificado de SENESCYT; y,
- e) Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 175.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara la documentación entregada y realizara el registro correspondiente para que sea signado por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, entregando el certificado de registro al petitionerario y debiendo llevar el asistente de la dirección, el registro digital de los profesionales habilitados para la realización de trámites dentro del a municipalidad, cada año.

Art. 176.- Actualización de Propietario por Cónyuge Fallecido.- Los requisitos para este tipo de trámites son los siguientes:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Copia del pago del impuesto predial;
- c) Certificado del Registro de la Propiedad, actualizado por cada predio;
- d) Cédula de identidad y papeleta de votación (cónyuge sobreviviente);
- e) Partida de defunción; y,
- f) Posesión efectiva o declaración de responsabilidad.

Art. 176.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada y la condición del lote en el sistema catastral municipal, realizando la actualización de datos en el sistema y emitiendo el documento con los datos actualizados del predio.

Art. 177.- Inspección y verificación de predio.- Los beneficiarios del trámite son todas las personas naturales o jurídicas nacionales que posean un predio en el área urbana o rural del cantón Sevilla de Oro y que deseen verificar si las dimensiones de su predio son las mismas que constan en la escritura de éste, o si el predio es o no de su propiedad.

Requisitos:

- a) Formulario de solicitud para verificación o inspección de predio;

- b) Formulario de tasas y servicios;
- c) Copia de cédula; y,
- d) En el caso de tener escritura adjuntarlas.

Art. 177.1.- Costo del trámite.

- a) Formulario de solicitud para inspección y verificación de predio (1,00 USD);
- b) Formulario de tasas y servicio (1,00 USD); y,
- c) Tasa por inspección de predio $RBU * 3\% + Vf$.

Art. 177.2.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, quien lo pasara al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para la revisión de la integridad de la documentación solicitada, una vez que se encuentre con los documentos completos, se lo remitirá, a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, quien revisara la documentación entregada y la condición del lote en el sistema catastral municipal, se realizara la inspección y levantamiento del topográfico del predio, realizando la actualización de datos en el sistema y emitiendo el documento con los datos y área actualizada del predio.

Art. 178.- Obligación previa del pago de tasas.- De los diferentes trámites administrativos municipales que se realizan en el GADMSO, deberán pagar previamente en la oficina de recaudación las siguientes tasas, por las cuales se extenderán los correspondientes comprobantes que serán presentados en el departamento pertinente:

- a) **Por señalamiento de IPRUS de propiedad en el área urbana.-** El valor a pagar será de la siguiente manera:
 - El 2.5% del Salario Básico Unificado por los 8 metros de frente, y por cada metro más de frente, se pagará un valor adicional del 0.5% del Salario Básico Unificado.
- b) **Por señalamiento de IPRUS de propiedad en el área rural.-** Se establecerá de la siguiente manera:
 - Predios menores a $500m^2$ el valor a pagar será del 3% del Salario Básico Unificado;
 - Predios desde $501m^2$ hasta 1 hectárea, el valor a pagar será del 5% Del Salario Básico Unificado; y,
 - Predios mayores a una hectárea, el valor a pagar será del 8% Del Salario Básico Unificado.
- c) **Aprobación de construcciones menores.-**
 - Hasta los $50m^2$, la tasa a pagar será del 10% del Salario Básico Unificado.
- d) **Aprobación de construcción mayor.-**

- El valor se calculará del 2 por mil de avalúo de la construcción. Para el efecto el avalúo de la construcción se fijará en \$ 300,00 dólares por cada metro cuadrado.

e) Aprobación de los planos de la edificación.-

- El valor se calculará del 2 por mil de avalúo de la construcción. Para el efecto el avalúo de la construcción se fijará en \$ 300,00 dólares por cada metro cuadrado.

f) Aprobación de declaratoria de propiedad horizontal.-

- El valor será de un Salario Básico Unificado por cada 500m² de lote.

g) Por uso y ocupación de la vía pública con materiales de construcción.-

- El valor a pagar será del 2% del Salario Básico Unificado, por una semana.

h) Por el Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo.-

- La validez del certificado de compatibilidad de uso de suelo, será anual y requisito obligatorio para el pago de la patente municipal. Para la obtención del Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo, el interesado debe presentar, como requisitos previos los siguientes:

- Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- Formulario de solicitud para trámites;
- Formulario de tasa por servicios técnicos administrativos;
- Carta de pago del predio del año en curso;
- Pago de la patente del año anterior;
- Copia de la cédula y certificado de votación del solicitante; y,
- Copia del RUC, RICE, en caso de que el interesado los tenga.
- Copia del pago de la patente del año anterior.

- **El pago se realizaría de la siguiente manera.-** El pago se efectuará por actividad comercial, siempre y cuando estas actividades comerciales sean diferentes, y no se encuentren relacionadas entre sí, al mismo objeto de servicio, en cuyo caso se agruparan las actividades consideradas similares:

- En caso de prestación de servicios, el valor a pagar será del 10% del pago de la patente anual del año anterior. Cuando el valor a pagar no supere el 5% del SBU., el valor mínimo a pagar en todo caso sin excepción alguna, será del 5% del Salario Básico Unificado;
- En caso de no haber realizado el pago de la Patente Municipal del año anterior, el pago se calculará por el 5% del Salario Básico Unificado; y,
- Los contribuyentes, que estén exentos del pago de la patente municipal, el valor mínimo a pagar será del 5% del Salario Básico Unificado.

En caso de personas jurídicas, los socios están exentos de este pago, siempre y cuando la actividad comercial que realicen se refiera al objeto social de la persona jurídica a la cual pertenecen. Para el efecto de la emisión de certificado de compatibilidad de uso de suelo a favor de la persona jurídica, será emitido siempre y cuando los socios no tengan obligaciones pendientes con el GADMSO.

De igual forma, están exentas de este pago, las personas que son arrendatarias o concesionarias del mercado municipal.

En los casos que antecede, el encargado de llevar el registro y control, será un funcionario/a delegado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSO.

Para los contribuyentes que cuentan con locales comerciales, el pago se realizará de conformidad a la siguiente tabla y por cada local comercial:

No.-	ÁREA	VALOR A PAGAR
1	De 0m ² a 9m ²	3,5 % SBU.
2	9,01 m ² a 30m ²	4% SBU.
3	30,01m ² a 50m ²	5% SBU.
4	50,01m ² a 70m ²	7% SBU.
5	70,01m ² a 100m ²	8,5% SBU.
6	100,01m ² en adelante	10% SBU.

Para la determinación del pago, se realizará una inspección, efectuada por un funcionario/a delegado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSO, quien tendrá el término de 5 días para el efecto. En caso de no prestar las facilidades al funcionario, para la realización de la medición del local comercial, se procederá a emitir el informe, presumiendo el área máxima determinada en la tabla anterior. A la tasa a cobrar, se le efectuará un recargo del 10% del Salario Básico Unificado.

La Analista de la Sección de Gestión de Control Municipal y Sanción del GADMSO, verificara que, hasta el 30 de mayo de cada año, todos los locales comerciales a nivel cantonal, cuenten con el certificado de compatibilidad de uso de suelo. En caso de no contar con el mismo, la o el Funcionario/a podrá otorgarles hasta el término de 10 días, para que tramiten dicho certificado. En caso de incumplimiento se sancionará con una multa del 20% del Salario Básico Unificado, previo el procedimiento administrativo sancionador, establecido en la ordenanza que corresponda para el efecto.

- i) **Por la aprobación de fraccionamientos, unificación y restructuración.**- Se pagará de la siguiente manera:

- Menor a 500m² la tasa a pagar será del 15% de Salario Básico Unificado;
- De 501m² a 1500m², la tasa a pagar será del 30% de Salario Básico Unificado;
- De 1501m² a 5000m², la tasa a pagar será del 40% de Salario Básico Unificado;
- De 5001m² a 10000m², la tasa a pagar será del 70% de Salario Básico Unificado;
- De 10001m² a 20000m², la tasa a pagar será del 130% de Salario Básico Unificado; y,
- De 20000m² en adelante la tasa a pagar será del 170% de Salario Básico Unificado.

j) **En caso de aprobación de urbanizaciones o subdivisiones de terreno, con fines de lucro.**- Por el concepto de áreas verdes o comunales los propietarios de terrenos deben entregar al Gobierno Municipal de Sevilla de Oro en cesión gratuita y obligatoria un lote de terreno de acuerdo a la siguiente tabla:

- Lotes de 3001m² hasta 10000m² el 15 % de área verde y comunal;
- Lotes de 10001m² hasta 30000m² el 20% de área verde y comunal; y,
- Lotes mayores a 30000m² el 25% de área verde y comunal.

La sumatoria de área verde, comunal y de vías no podrá exceder del equivalente al 35% de la propiedad objeto de fraccionamiento.

Cuando el lote no supere los 3000 metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago de dinero según el avalúo catastral del porcentaje correspondiente establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD. Se exceptúa de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

Se exceptúa de esta entrega las tierras urbanas siempre y cuando no sean resultado de un proceso administrativo de urbanización, cuya finalidad sea la venta de los lotes. Esto de conformidad al criterio emitido por la Procuraduría General del Estado mediante Oficio N.- 00155, de fecha 16 de febrero de 2016.

k) **Los formularios.**- Para los trámites establecidos en esta ordenanza, los interesados deberán presentar en la respectiva oficina o departamento, antes de que se efectúe el servicio o trabajo demandado, los siguientes formularios:

- Formulario de solicitud de trámite;
- Certificado de no adeudar al GADMSO;
- Formulario por tasas por servicios técnicos administrativos;
- Formulario de Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (anterior Licencia urbanística);
- Formulario de aprobación de planos;
- Formulario de permiso de construcción;
- Formulario de construcciones menores;

- Formulario de ocupación de vías públicas;
- Formulario de uso de suelo; y,
- Formularios de lotizaciones, urbanizaciones, reestructuraciones de lotes.

Todos estos formularios tendrán el valor de \$1 dólar.

- l) **Costo para los trámites establecidos en los Art. 166 al 176 de esta ordenanza.**- Para ello se presentan las siguientes fórmulas de acuerdo al procedimiento realizado:

Formula= $RBU * V_{pt}\% + V_f$

RBU= Remuneración Básica Unificada.

V_{pt}= 4,18% de la RBU. (Obtenida del cálculo, del tiempo efectivo que emplean los técnicos para la sustanciación del trámite, para conocimiento se adjunta los cálculos realizados)

V_f= valor de formularios, (al intervenir dos formularios de un dólar cada uno este valor equivale a 2)

- **L.1.-** Re catastro Actualización / Rectificación e Ingreso al catastro.
 - $RBU * 4,18\% + V_f$
- **L.2.-** Actualización de datos / Actualización de propietario por conyugue fallecido.
 - $RBU * 0,54\% + V_f$.
- **L.3.-** Certificado de avalúo / Certificado de Ubicación / Certificado de Bienes /
Certificación de afectaciones, / Certificación de ingreso a propiedades y vías.
- El valor por emisión de estos certificados será del 1% del Salario Básico General Unificado.
- **L.4.-** Certificado de registro profesional nuevo y actualización anual.
 - El valor por emisión de este certificado será del 15% del Salario Básico General Unificado.
- **L.5.-** Ficha de estado actual del predio.
 - Será el 1% del Salario Básico General Unificado.
- **L.6.-** Registro Profesional
 - El costo será el 15% de un Salario Básico General Unificado.

Art. 179.- Aprobación de Proyectos Arquitectónicos.- Una vez obtenido el informe predial de regulación de uso del suelo - IPRUS, anterior (Certificado de Afectación y Licencia Urbanística), el propietario del predio a través de un profesional de la arquitectura, deberá tramitar en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, el proyecto arquitectónico cumpliendo las determinantes establecidas en la presente Ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

La vigencia de la aprobación del proyecto arquitectónico será de tres años luego de su emisión.

Art. 180.- Requisitos para la Aprobación de planos.- Toda persona natural o jurídica que, dentro de la Jurisdicción territorial del cantón de Sevilla de Oro o sus parroquias, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar, la documentación respectiva a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Solicitud para trámites;
- b) Formulario por tasas por servicios técnicos administrativos;
- c) Formulario de aprobación de planos;
- d) Informe predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS (antes Licencia urbanística) vigente;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Copia de cedula de ciudadanía del propietario o posesionario y proyectista;
- h) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad o en forma excepcional de una declaración juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- i) Dos juegos de planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y con lo determinado en el IPRUS, con la respectiva firma de responsabilidad de un
- j) Arquitecto, registrado para el efecto en el GADMSO;
- k) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno; y,
- l) Para el caso de edificaciones de uso de suelo diferente al residencial y en caso de que el proyecto contemple más de dos pisos de construcción o supere los 300m², deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:

- Diseños eléctricos aprobado por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur;
- Estudio de suelo y Diseños estructurales, con su respectiva memoria de cálculo y firma del profesional correspondiente;
- Diseños hidrosanitarios, y
- Informe del Cuerpo de Bomberos, excepto para viviendas

Planos que deberán ser firmados por el profesional a fon a la rama correspondiente del estudio solicitado.

Art. 180.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara la documentación entregada, de estar completa, la remitirá a la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, quien revisara la documentación entregada y que el proyecto se encuentre acorde a las determinantes emitidas en el IPRUS y que cumpla las condiciones ambientales de los espacios acorde al anexo de las normas de arquitectura y urbanismo de esta ordenanza, emitiendo el informe favorable en el que hará constar el cumplimiento con la normativa arquitectónicas y urbanística vigentes, avalando de esta manera el trámite. De emitirse un informe no favorable se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, si por segunda ocasión se repiten las observaciones esta será devuelta al peticionario para que se presente al proceso de aprobación mediante un nuevo trámite, recomendando su archivo a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara y emitirá el IPRUS, el proyecto presentado y considerando el informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, aprobara los planos presentados mediante el sellado del mismo y el llenado del formulario respectivo, remitiendo al propietario el plano sellado y el original del formulario de aprobación de planos.

Art. 181.- Premiso de Edificación.- Los propietarios del suelo urbano y rural podrán edificar en sus predios cuando cumplan con el lote mínimo exigido en el correspondiente PIT y bajo las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios, cumpliendo estrictamente con las determinantes dados en el informe predial de regulación de uso del suelo - IPRUS, antes (Certificado de Afectación y Licencia Urbanística) y previo a la aprobación del proyecto arquitectónico por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Se exceptúan del cumplimiento de esta disposición los predios preexistentes, en los términos establecidos en esta ordenanza.

La vigencia del permiso de construcción mayor será de un año y de construcción menor de seis meses luego de su emisión.

Art. 182.- Permisos de construcción Mayor.- El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud para trámites;
- b) Formulario de permiso de construcción;
- c) Formulario de planos aprobados;
- d) Planos aprobados; y,
- e) Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.

Art. 182.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara la documentación entregada, de estar completa, la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara la documentación entregada y los formularios debidamente llenados, así como la entrega de los estudios complementarios de haberse exigido, avalando de esta manera el trámite. De faltar documentación o la misma estar mal llenada se devolverá la documentación al proyectista con las observaciones correspondientes, quien ingresara la misma de manera directa al departamento que realizo la devolución, aprobados los documentos entregado se llenara y emitirá el respectivo permiso de construcción mayor.

Art 183.- Permisos de construcción Menor.- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, bajo informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: viviendas sociales, cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, para ello deberá presentar la documentación respectiva:

- a) Solicitud para trámites;
- b) Para calles no definida por bordillos o aceras: Determinación de eje vial otorgado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas;
- c) Formulario de construcción menor;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;
- e) Formulario por tasa y servicios técnicos administrativo;
- f) Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad, o en forma excepcional una copia de la declaración juramentada de posesión. De conformidad a los numerales 9 y 10 del Art. 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficacia de Trámites Administrativos;
- g) IPRUS;
- h) Plano esquemático de los trabajos a realizar en hoja A3 o A4;
- i) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;

- j) Copia de cedula de identidad del propietario y certificado de votación;
- k) Poder notarial del peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero; y,
- l) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno; y,
- m) Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable o el propietario del bien.

Art 183.1.- Procedimiento.- El trámite ingresara a través de Secretaria General y del Concejo Municipal, al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien revisara la documentación entregada, de estar completa, la remitirá a la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, quien revisara la documentación entregada y los formularios debidamente llenados, realizara la inspección correspondiente al sitio para verificar las condiciones ambientales, topográficas, arquitectónicas y urbanísticas de la nueva intervención, remitiendo el informe favorable a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien otorgara el permiso de construcción menor en función del informe de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial.

De darse un informe no favorable por parte de la o el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial, este deberá ser debidamente motivado y se recomendará el archivo del trámite.

De faltar documentación o la misma estar mal llenada se devolverá la documentación al proyectista o propietario con las observaciones correspondientes, quien ingresará la misma de manera directa al departamento que realizo la devolución, aprobados los documentos entregado se llenará y emitirá el respectivo permiso de construcción mayor.

Art. 184.- Control de la Habitabilidad.- Mientras dure la construcción, la Unidad de Gestión de Proyectos, y Desarrollo y Control Territorial o a quien se delegue, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación, y verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables; y en caso de establecerse incumplimientos a las referidas normas, disponer las medidas que correspondan.

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.

Art. 185.- Obras que no requieren permisos municipales.- No se requerirá permiso municipal para ejecutar las siguientes obras:

- a) Enlucidos, interiores y exteriores;

- b) Reposición y reparación de piso sin afectar elementos estructurales;
- c) Pintura y revestimiento interior y exterior;
- d) Reparación de tubería de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- e) Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones;
- f) Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- g) Las actuaciones de las Empresas (de existir), o Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la habilitación de suelo; y,
- h) La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, para la realización de obra pública con sujeción a la planificación institucional, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el PUGS y en esta ordenanza. La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración.

Sin perjuicio de lo prescrito en los numerales anteriores, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

CAPÍTULO V

VIVIENDA PARA INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PÚBLICO.

Art. 186.- Proyectos de Viviendas de Interés Social.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, tienen por objeto garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, inclusiva, diversificada, asequible y con todos los servicios básicos como dotación de infraestructura básica, agua segura, saneamiento y energía eléctrica de la red pública, en un entorno saludable e integrado a la estructura urbano territorial, así como, al sistema integral de movilidad urbana, a través del cumplimiento de los estándares urbanísticos en relación a vías, espacio público y equipamientos; destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad y hogares de ingresos medios y bajos con necesidad de vivienda.

En todos los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público se deberá observar de manera obligatoria las condiciones de habilitación del suelo, de habitabilidad de las viviendas y de comercialización, según lo establecido por las leyes y reglamentos vigentes en la materia y a lo que disponga el ente competente a nivel nacional. Para la habilitación del suelo se exceptúa el tamaño del lote mínimo establecido en cada polígono de intervención territorial, el cual, será observado de conformidad a la regulación del lote mínimo para vivienda de interés social y vivienda de interés público de la presente ordenanza. Para que un proyecto sea considerado de interés social o público, se deberá contar con el respectivo aval de la autoridad pertinente (MIDUVI).

Art. 187.- Del Emplazamiento de los Proyectos de Viviendas de Interés Social y de Viviendas de Interés Público.- Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público podrán emplazarse en suelo urbano consolidado y no consolidado de manera prioritaria; y en suelo rural, mediante la elaboración de un plan parcial.

En todos los casos, se deberá aprovechar de forma eficiente los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios instalados, y mantener la integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón.

Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público a emplazarse en suelo rural, deberán cumplir con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y normativa vigente para el desarrollo de planes parciales; garantizando la movilidad, conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos y servicios públicos.

Art. 188.- Vivienda de Interés Social en Terreno Propio en Suelo Rural.- En predios preexistentes en suelo rural de producción, que no cumplan con el lote mínimo, se podrá implantar una vivienda de interés social en terreno propio que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad que determina la ley, y se encuentre clasificada dentro del segmento uno y segmento dos de acuerdo a lo establecido por la ley vigente de la materia, siempre que los beneficiarios hayan cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización de la ley.

Para el segmento tres deberán cumplir lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial.

Art. 189.- Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.- Para los proyectos de vivienda de interés social dentro del área urbana regirá un tamaño de lote mínimo de 54 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados.

Para los proyectos de vivienda de interés social dentro del área rural regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 100 metros cuadrados.

Para la habilitación del suelo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés público determinados en el presente artículo, obligatoriamente se deberá realizar mediante procesos de fraccionamiento de conformidad a la legislación vigente.

Se exceptúan de esta norma los suelos con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas que tengan determinantes en el PDOT y PUGS.

Art. 190.- De la implantación para Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.- Los proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a sus características particulares, podrán variar el tipo de implantación definido para cada Polígono de Intervención Territorial.

En todos los casos, se deberá respetar de forma obligatoria los retiros establecidos en cada Polígono de Intervención Territorial para el perímetro del predio motivo de la actuación urbanística.

Art. 191.- De la Altura.- Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se deberá cumplir de manera obligatoria con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial en el que se emplacen.

Art. 192.- De las Excepciones del Cumplimiento de Estándares y Cargas Urbanísticas.- Se exceptúan del cumplimiento de estándares y cargas urbanísticas los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público desarrollados en predios con superficies menores a los 3000 m², que se encuentren emplazados en suelo urbano, y que sean resultado de un proceso de fraccionamiento realizado previo a la aprobación de esta Ordenanza y que haya cumplido con la cesión obligatoria para áreas verdes.

Deberá emplazarse dentro del radio de influencia a 800m de un parque barrial, caso contrario se aplicará lo establecido en la presente ordenanza.

CAPÍTULO VI. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 193.- 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.

Art. 194.- 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la habilitación del suelo, deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas en vialidad e infraestructura básica asignadas a cada polígono de intervención territorial en el que se inserten, y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y demás normativa vigente en la materia.

Además, el proyecto deberá garantizar el acceso y articulación adecuado hacia vías públicas, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto

Art. 195.- 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.

Art. 196.- 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.

Art.197.- Espacios construidos.- En espacios edificados se establece lo siguiente:

- a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 8 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 20 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 20% 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; y,
- f) Edificios para centros comerciales:
- **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 400 m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto;
 - **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;
 - **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);
 - **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; y,
 - **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.

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- **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; y,

- **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.

Art. 198.- 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.

Art. 199.- Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal.- Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

- a) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias unidades de vivienda unifamiliar, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente; y,
- b) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo a las determinantes establecidas en la Ordenanza vigente.

SECCIÓN II DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 200.- 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.

Art. 201.- 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 GADMSO.

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.

Art. 202.- Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.- Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial:

- a) Certificado de no adeudar al GADMSO;
- b) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRU) vigente;
- c) Oficio de autorización de propietario;
- d) Copia de escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Formulario y planos aprobados de las construcciones existentes;
- f) Formulario de permiso de construcción mayor;
- g) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- h) Memoria técnica;
- i) 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 susceptible es de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- j) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- k) 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);
- l) Enviar la propuesta en CD con el archivo digital y cuatro copias impresas;
- m) Tasa por servicios técnicos y administrativos; y,

- n) Formulario para solicitud de trámites.

La administración municipal a través del técnico designado para la sustanciación del trámite se reserva el derecho de solicitar cualquier documentación adicional que sirva para la comprensión y esclarecimiento de lo solicitado y posterior despacho del trámite.

Art. 203.- Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.- El GADMSO 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.

Art. 204.- Resultado del trámite.- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de quince (15) días laborables; y,
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación y posterior reingreso del trámite.

Art. 205.- 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) Solicitud firmada por el o los copropietarios, su procurador común y/o representante legal;
- b) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad;
- c) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- d) Comprobante de pago del impuesto predial;
- e) Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia;
- f) Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones;

- g) 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;
- h) Formulario para solicitud de trámites;
- i) Certificado de no adeudar al municipio de, el o los copropietarios; y,
- j) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

CAPÍTULO VII. PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

Art. 206.- Los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planeamiento de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del mismo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios tienen como objetivo hacer Intervenciones integrales y a menor escala, definir tratamientos en el territorio urbano o rural y, finalmente, aplicar herramientas para la gestión de suelo.

Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Ni el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Finalmente, los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal.

Son planes complementarios:

- Los planes maestros sectoriales;
- Los planes parciales; y,
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en los que se encuentra los Planes Especiales y Planes de Ordenación Urbanística.

Art. 207.- De los planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Siempre en concordancia con los lineamientos del Ejecutivo con incidencia del territorio y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Pertencen a este instrumento de planificación de detalle en función de ciertas líneas sectoriales de la política los siguientes Planes Maestros: de agua potable, de movilidad, de turismo, etc.

Los planes maestros sectoriales no pueden reformar el componente estructurante por ningún concepto y solo pueden reformar el urbanístico si fueren planes parciales.

Los planes maestros sectoriales respecto principalmente de servicios de infraestructura, parques, zonas verdes y equipamientos, estará alineada con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el PUGS.

Pese a que el Reglamento de la Ley no indica cuales son los componentes de un plan maestro sectorial, por lo menos se debería identificar los siguientes aspectos a manera de lineamientos en la normativa local municipal:

- Diagnóstico Estratégico;
- Coordinación y alineación con las normas urbanísticas;
- Planificación;
- Estrategias;
- Propuesta;
- Ejecución;
- Monitoreo; y,
- Evaluación.

Los Planes Maestros Sectoriales finalmente deben estar articulados con las disposiciones que se den desde los Ejecutivos que regentan la rectoría de la política pública sectorial.

Art. 208.- De los planes parciales.- El Plan Parcial es un instrumento complementario de planificación territorial intermedia, el cual concreta las acciones definidas en el PDOT-PUGS, y constituye un instrumento clave para la gestión del suelo, para consolidar el modelo territorial y proyectos propuestos.

Busca Promover el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta; pueden o deben ser desarrolladas mediante planes parciales:

- a) Predios localizados en suelo urbano;
- b) Predios localizados en el suelo rural de expansión urbana;
- c) Áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística; y,
- d) Macro proyectos urbanos.

Art. 209.- Ámbitos de Aplicación (Obligatoriedad del Plan Parcial).- Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en:

- a) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano;
- b) Necesidad de desarrollo o consolidación;

- c) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística;
- d) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- e) En caso de reajuste de terrenos;
- f) Integración inmobiliaria;
- g) Cooperación entre partícipes con reparto de cargas y beneficios;
- h) Para modificar usos y aprovechamientos de suelo;
- i) Para el mejoramiento de sistemas públicos de soporte;
- j) Para asentamientos de hecho y adecuación de vivienda de interés social; y,
- k) Para determinar la Infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Art. 210.- Contenido General de los Planes Parciales.- El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

- a) Memoria Justificativa Del Plan Parcial en Función del Modelo Territorial de la Ciudad.
- b) Delimitación.
- c) Diagnostico Estratégico.
- d) Planteamiento Urbanístico: Modelo de Ocupación del Suelo y Normativa Urbanística;
- e) Instrumento de Gestión de Suelo;
- f) Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística;
- g) Mecanismos de Financiación;
- h) Mecanismos de Participación Ciudadana y Coordinación Pública Privada;
- i) Mecanismos de Asociación; y,
- j) Tiempo de Vigencia o Implementación del Plan.

Art. 211.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.- Se podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Se han generado diferentes planes como:

- a) Planes Especiales; y,
- b) Planes de Ordenación Urbana.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 212.- De los planes especiales.- Son una herramienta de Planificación, un instrumento complementario al PUGS, que interviene en un área consolidada de la ciudad y en el área rural. Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber:

En zona de valor paisajístico, productivo, ecológico, científico, patrimonial, cultural, etc.

En asentamientos irregulares ya sea por la tenencia, ocupación y uso del suelo, déficit de equipamientos, infraestructura.

Art. 213.- Tipos de Planes Especiales.- Los planes especiales pueden ser:

- a) **Plan Especial Temático.-** Planes que amplían y detallan aspectos específicos del uso y gestión del suelo como los atributos. Estos pueden ser de espacio público, equipamientos, patrimonio, movilidad, servicios públicos, vivienda y suelo.

La diferencia del resto de planes urbanísticos, reside en que regulan un territorio o ámbito desde un punto de vista sectorial, es decir, su foco de acción se centra en uno o varios aspectos o elementos de dicho territorio, sin dar un tratamiento global territorial o urbanístico al mismo.

En los Planes Especiales desaparece la nota de generalidad y se caracterizan precisamente por la especialidad de su objeto, de modo que tienen por finalidad la solución a un problema concreto.

- b) **Planes Especiales Rurales.-** Instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo.
- c) **Planes de Gestión Ambiental.-** Instrumento de gestión para la protección ambiental.
- d) **Planes de Turismo Sostenible.-** Instrumento de gestión de los recursos y atractivos turísticos

Art. 214.- Concepto y contenidos de los planes de ordenación urbanística.- Es un instrumento básico de ordenación integral del territorio, de naturaleza normativa, para que pueda producirse el planeamiento de desarrollo y la actividad urbanizadora y edificadora a través del cual se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada clase de suelo.

Tiene por objeto completar las determinaciones del PUGS en la edificabilidad y uso de suelo además tiene el fin de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social considerados para su desarrollo sostenible.

Este instrumento está pensado para ordenar territorialmente las cabeceras urbanas de las Parroquias Rurales del cantón.

Corresponde a los planes de ordenación urbanística como mínimo los siguientes contenidos:

- a) Clasificar el suelo, con el fin de establecer el régimen jurídico correspondiente;
- b) Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico;

- c) Definir la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y las pautas para hacer el desarrollo; y,
- d) Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

Estos tipos de planes ayudarán a mejorar la base normativa del PUGS de Sevilla de Oro, y será menester de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o el Consejo de Planificación establecer su necesidad, así como; contratar los estudios para la aplicación de los mismos.

Estos Planes necesariamente deben surgir una vez que se cuente con todo el catastro actualizado y aprobado por el Consejo de Planificación, en el cual se incluya de manera específica los siguientes componentes de cada catastro:

- Datos de Entrada - Físico Espacial (Lotes, ubicación, áreas, perímetros, usos y ocupación del suelo, alturas, retiros, topografía, vialidad, tipo de implantación, COS, CUS, Densidad de vivienda, Clave catastral)
- Información Socio- económica (Población, rangos, Densidades, niveles de ocupación, instrucción, edades, sexo y sectores productivos)
- Datos de Salida (Cartografía base predial, cartografía por manzanas, cartografía por PITs, cartografía vial, cartografía sobre valoración del suelo, georreferenciación, cartografía base implantación, fotografía y tramitología sobre el predio).

Art. 215.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- La vigencia de los planes urbanísticos complementarios se definirá en cada uno de ellos y, excepcionalmente, deberán ser revisados en los siguientes casos:

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

Las revisiones de los planes urbanísticos complementarios serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal.

Art. 216.- Actividades Preexistentes.- Se consideran actividades preexistentes aquellas que se encuentran emplazadas y en funcionamiento en el cantón de forma previa a la aprobación de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que no se encuentren contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico en el que se emplazan, y que no funcionen en construcciones que sean consideradas de riesgo para la vida humana, podrán acogerse a un proceso que permita definir su regularización y permanencia.

La regularización y permanencia de estas actividades estará sujeta a un proceso de evaluación integral de la actividad a cargo de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según sea su competencia, en coordinación de los entes competentes en la materia.

Las actividades emplazadas en área de protección ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o áreas de patrimonio arqueológico, se excluyen de lo dispuesto en el presente artículo. Las actividades preexistentes prohibidas en estos PITs, y las restringidas en su polígono especial, deberán someterse a una transición, para su reubicación.

Las actividades preexistentes que no puedan regularizarse o que no cumplan con los condicionamientos dispuestos por el GAD municipal para su regularización, deberán ser relocalizadas.

TÍTULO CUARTO. CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Art. 217.- 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.

Art. 218.- Deber de Colaboración.- Los servidores y funcionarios públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, tienen el deber y la obligación de colaborar para el adecuado ejercicio de las directrices y más regulaciones constantes en el Código Orgánico Administrativo y la presente Ordenanza. La falta de colaboración e incumplimiento será sancionada conforme la Ley Orgánica de Servicio Público, su Reglamento de aplicación, el Código de Trabajo y más normativa interna dictada para el efecto.

Art. 219.- Sujetos de Control.- Están sujetos al ejercicio de la potestad sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, establecido en esta Ordenanza los siguientes:

- a) Las personas jurídicas o las naturales que por cuenta propia o a nombre y representación de terceros, incurran en una acción u omisión calificada como infracción administrativa en la normativa expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro;
- b) Las personas naturales que promuevan, permitan o provoquen de cualquier modo la actividad, proyecto, actuación o conducta que constituya u origine la infracción administrativa prevista en la normativa expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro;
- c) Las personas naturales que, ya como dependientes de otra persona natural o jurídica o por cualquier otra vinculación sin relación de dependencia, tienen a cargo por razones de hecho o de derecho el cumplimiento de los deberes y obligaciones previstos en la normativa expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro; y,
- d) Las entidades colaboradoras que incurran en una acción u omisión calificada como infracción administrativa en la normativa expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro.

ando concurren distintas personas en la autoría de la misma infracción administrativa, que resulte posible deslindar la participación efectiva de cada una de ellas, la responsabilidad administrativa será solidaria.

caso de duda respecto a la calidad de persona, se estará a lo dispuesto en el inciso tres del artículo 43 del Código Orgánico Administrativo.

t. 220.- Del ejercicio de la Potestad Sancionadora.- El ejercicio de la potestad sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro en su proceso, se ejecutara acorde a la Ordenanza que Regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro.

t. 221.- Sanción de infracciones.- Las infracciones que se señalan en el siguiente artículo serán sancionadas de acuerdo a:

- a) Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, por cualquier infracción en contra de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, por primera vez, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica; y,
- b) Infracciones graves: Son consideradas infracciones graves todas aquellas que impliquen reincidencia de las infracciones consideradas leves, y que representen riesgo para las personas y bienes públicos o privados, cuya sanción estará entre cincuenta y cien salarios básicos unificados del trabajador en general, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la 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. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Art. 222.- Infracciones que serán objeto de sanción.- Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

- a) Infracciones en procesos de habilitación; y,
- b) Infracciones en procesos de edificación.

CAPÍTULO II.

INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN.

SECCIÓN I

INFRACCIONES Y SANCIONES GRAVES EN LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN.

Art. 223.- Infracciones graves.- Se consideran infracciones graves las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo inminente;
- b) Comercialización de lotes sin planos aprobados, o resolución de aprobación;
- c) Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación;
- d) Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- e) Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
- f) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización; y,
- g) Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

Art. 224.- Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo inminente.- Los que fraccionen un terreno que esté ubicado en áreas de protección y

conservación ecológica o de riesgo, serán sancionados con multa equivalente a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general.

Art. 225. Comercialización de lotes sin planos aprobados, o resolución de aprobación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general.

Constituye una infracción, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal para su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros “se venden lotes”. Constitúyase también infracción a los promotores que venden con promesas de compra venta sin aprobación ni autorización municipal y tendrá que presentar el respectivo proyecto para su aprobación.

Art. 226.- Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Art. 227.- Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.- La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Art 228.- Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.- La ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados Se sancionará con un equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

SECCIÓN II

INFRACCIONES Y SANCIONES LEVES EN LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN

Art. 229.- Infracciones leves.- Se consideran infracciones leves las siguientes:

- a) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización;

- b) Obstaculización de inspecciones municipales;
- c) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento;
- d) Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo;
- e) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- f) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros;
- g) No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
- h) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso;
- i) Desarrollar una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GADMSO; y,
- j) Utilización del espacio público sin autorización.

Art. 230.- Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.- El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula sancionada con un equivalente a cinco salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Art. 231.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general.

Art. 232.- Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.- Se sancionará con un equivalente a diez salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente y se realizará la demolición en caso de ocupación de las áreas de cesión.

Art. 233.- Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.- Se sancionará con un equivalente a un salario básico unificado del trabajador y la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Art. 234.- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.- Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras sin la debida justificación, será sancionado con un equivalente a dos salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Art. 235.- Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos o su legalización y la demolición de las construcciones. La Analista de la Sección de Gestión de Control Municipal y Sanción, procederá al desalojo inmediato de cualquiera de ellos, incluso empleando la fuerza pública, de ser el caso.

Art. 236.- No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.- La no notificación del inicio y finalización de ejecución de obras se sancionará con un equivalente a un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la notificación.

Art. 237.- No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.- Se sancionará con un equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador, a quien no publicite los datos de la autorización de habilitación y nombres del propietario y profesional responsable. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

Art. 238.- Desarrollar una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GADMSO.- Cuando se desarrolle una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GADMSO, y esta sea compatible con las regulaciones municipales, en cinco días término deberá legalizar la actividad, de no realizarlo en el término de los días señalados, la multa será del 10% del salario básico unificado. En caso de no legalizar la actividad, pagará la multa y se procederá con la clausura definitiva de la actividad.

Art. 239.- Utilización del espacio público sin autorización.- Utilización del espacio público (parterre, parques, plazas, plazoletas, atrios, área verde, escalinatas etc.), con kioscos, fogones o braseros, mesas, sillas, vitrinas, letreros, carretas de helados y realizar trabajos. La Analista de la Sección de Gestión de Control Municipal y Sanción procederá al desalojo inmediato de cualquiera de ellos, incluso empleando la fuerza pública, de ser el caso. En caso de

incumplimiento de esta prohibición al infractor se le cobrará una multa del 10% del salario básico unificado.

CAPÍTULO III INFRACCIONES EN PROCESOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I INFRACCIONES Y SANCIONES GRAVES EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN

Art. 240.- Infracciones graves.- Se consideran infracciones graves las siguientes:

- a) Edificación sobre franjas de protección de: quebradas, ríos, áreas de riesgo y protección;
- b) Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes públicos o protegidos;
- c) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción;
- d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal y otras afecciones al patrimonio cultural;
- e) Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- f) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes; y,
- g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.

Art. 241.- Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.- Los que construyan edificaciones sobre las franjas de protección de quebradas, ríos o áreas de riesgo y protección, indicadas en esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a los veinte salarios básicos unificados del trabajador y el derrocamiento de la edificación, a costo del propietario, en caso de que no lo ejecute en un lapso de tres meses una vez finalizado el proceso sancionador y notificado de la resolución del mismo, la demolición la ejecutara el municipio a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 242.- Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes, públicos o protegidos.- El propietario o profesional que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, materiales pétreos, hormigones, hierro, etc., o protegidos, será sancionado con multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o

reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Art 243.- Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.- En este caso se sancionará con una multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos, o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará la demolición de la construcción, a costo del propietario, en caso de que no lo ejecute en un lapso de tres meses una vez finalizado el proceso sancionador y notificado de la resolución del mismo, la demolición la ejecutara el municipio a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 244.- Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal y otras afecciones al patrimonio cultural.- Se sancionará con un equivalente a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior; a más de la sanción establecida por el INPC y otras acciones judiciales. Otras actuaciones en contra del patrimonio se sancionarán acorde al TITULO IX.- DE LAS FALTAS Y SANCIONES de la a Ley Orgánica de Cultura del Ecuador.

Art. 245.- Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.- A quien comercialice viviendas que no cuenten con los respectivos permisos se sancionará con un equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador.

Art. 246.- Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.- Cuando por inobservancias de condiciones, cumplimiento de especificaciones técnicas, y de seguridades establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor. Sin perjuicio de las acciones legales que pueda tomar el colindante afectado para la restauración de su bien al estado original o en mejores condiciones.

Art. 247.- Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.- Se sancionará con un equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos, de reincidir se ordenará la demolición de la construcción, a costo del propietario, en caso de que no lo ejecute en un lapso de tres meses una vez finalizado el proceso sancionador y notificado de la resolución del mismo, la demolición la ejecutara el municipio a costo del propietario bajo justo título de crédito.

SECCIÓN II
INFRACCIONES Y SANCIONES LEVES EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN

Art. 248.- Infracciones leves.- Se consideran infracciones leves las siguientes:

- a) Construcción sin las debidas medidas de seguridad;
- b) Construcciones sin el debido permiso, que sean legalizables;
- c) Construcción sin someterse a los planos;
- d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación;
- e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que respeten las normas de zonificación;
- f) Construcciones o modificación de construcciones para acceso al público que no garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad de conformidad con la normativa nacional vigente;
- g) Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva;
- h) Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;
- i) Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- j) Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación;
- k) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB) y (COS Total);
- l) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.
- m) Obstaculización de inspecciones municipales;
- n) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso, y;
- o) Ejecución de trabajos sin el debido permiso de construcción menor.

Art. 249.- Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad. Sin perjuicios de las acciones legales que puedan tomar los colindantes afectados, para la reparación de los daños a su bien inmueble, debiendo dejarlo en iguales o mejores condiciones a las iniciales.

Art. 250.- Construcciones sin el debido permiso, que sean legalizables.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador y la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

Art. 251.- Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a dos salarios básicos unificados del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

Art. 252.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la norma de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a cuatro salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Art. 253.- Construcciones o modificación de construcciones para acceso al público, que no garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad de conformidad con la normativa nacional vigente. Se sancionará con una multa equivalente a cinco salarios básicos unificados del trabajador, siempre y cuando hayan estado presentadas en los planos aprobados y no hayan sido construidas, además se ordenará el retiro de las barreras arquitectónicas, y la construcción de todos los elementos que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Para el caso que no hayan estado previstas en los planos aprobados, se otorgar un plazo de treinta días para su construcción, de no hacerlo en ese plazo, se sancionará con una multa equivalente a dos salarios básicos unificados del trabajador, además se ordenará el retiro de las barreras arquitectónicas, y la construcción de todos los elementos que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Art. 254.- Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.- Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal,

se procederá con una sanción de un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas, la demolición a la que diera lugar esta infracción, se realizará a cargo del propietario del bien inmueble dentro de tres meses luego de la notificación o de la municipalidad a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 255.- Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.- Se sancionará con una multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador. Se ordenará la ejecución adecuada, acorde a las especificaciones técnica y la NEC, de ser necesario se solicitarán estudios de reforzamiento de estructuras, para lo que se le otorgara al propietario un plazo de treinta días, de no presentar los estudios solicitados o de no poder reforzarlas, se ordenara su demolición a cargo del propietario, o de la municipalidad a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 256.- Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.- Se sancionará con una multa equivalente a tres salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial, a cargo del propietario, o de la municipalidad a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 257.- Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.- Se sancionará con una multa equivalente a cinco salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente, a cargo del propietario, o de la municipalidad a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 258.- Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación.- Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de cinco salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza, a cargo del propietario, o de la municipalidad a costo del propietario bajo justo título de crédito.

Art. 259.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a cinco salarios básicos unificados del trabajador, y se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Art. 260.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, de manera preventiva serán sancionados con multa equivalente a dos salarios básicos unificados del trabajador en general,

sin perjuicio de las demás acciones previstas en esta ordenanza, para el cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 261.- No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.- Se sancionará con un equivalente a 50% salario básico unificado del trabajador, a quien no publicite los datos de la autorización de edificación y nombres del propietario y profesional responsable de la obra. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

Art. 262.- Ejecución de trabajos sin el debido permiso de construcción menor.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador, se ordenará la suspensión de los trabajos, hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

SECCIÓN III MERCADO DE SUELO.

Art. 265.- Instrumentos Para Regular El Mercado Del Suelo.- Estos instrumentos sirven para facilitar la adquisición de los inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas. Además, definen mecanismos para evitar o controlar las prácticas especulativas del suelo. Los instrumentos para regular el mercado del suelo son:

- a) Derecho de adquisición preferente;
- b) Declaración de Desarrollo y construcción prioritaria;
- c) Declaración de zonas especiales de interés social;
- d) Anuncio del proyecto;
- e) Afectaciones;
- f) Derecho de superficie; y,
- g) Banco de suelo.

Art 266.- Instrumentos de derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Art. 267.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento

urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Art. 268.- Declaración de zonas especiales de interés social.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Art 269.- Anuncio del proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Este instrumento se aplicará en conjunto con la expropiación, para obtener suelo para banco de tierras que el GAD Municipal Sevilla de Oro deberá conformar de acuerdo a lo dispuesto por la LOOTUGS.

Art. 270.- Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 271.- Derecho de superficie.- El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento podrá ser utilizado en:

- a) Suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social;
- b) En suelos declarados zona especial de desarrollo económico ZEIS;
- c) Construcción de vivienda social para alquiler (sin perder el control sobre el suelo);
- d) En los casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa secundaria;
y,

- e) El no cumplimiento del contrato respectivo de este instrumento, es decir no edificar en el lote, no conservarlo o destinarlo a un uso no convenido causará la resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 272.- Bancos de suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

El GAD Sevilla de Oro por tener una población menor a cincuenta mil habitantes deberá constituir un banco de suelo de acuerdo a lo que dispone la LOOTUGS. Con este fin, y en base a un estudio pormenorizado del catastro actualizado, conformará el banco de suelo a través de:

- a) Tierras fiscales previamente disponibles;
- b) Derecho de preferencia, consiste en definir zonas donde el propietario que desee vender, para que la venta sea válida, debe ofrecer en primer lugar el terreno al banco de tierras o entidad encargada, la que cuenta con un plazo corto para aceptar la oferta y comprar; y,
- c) Para una adecuada operación se debe articular con el anuncio de proyecto.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- Forma parte íntegra de la presente ordenanza el documento que contiene la actualización al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Sevilla de Oro y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo al presente instrumento.

SEGUNDA.- Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

TERCERA.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido.

CUARTA.- En todas las actuaciones urbanísticas que cuenten con el ingreso del trámite de aprobación del anteproyecto o aprobación del proyecto o permiso de construcción vigentes, con anterioridad a la presente ordenanza, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

En caso de que las determinantes de ocupación de suelo establecidas en los polígonos de intervención territorial sean más favorables, el administrado podrá acogerse a las mismas, con excepción de los casos donde por razones de afectación por protección no sean realizables las nuevas determinaciones.

QUINTA.- En todo lo que tenga relación a las INFRACCIONES Y SANCIONES se tendrá presente lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA DENTRO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO, publicada en la Edición Especial N° 1682 del Registro Oficial de fecha 17 de julio de 2024.

SEXTA.- Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia del 10% en más o en menos, con excepción de aquellas establecidas para retiros, lo prescrito en el capítulo "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, GENERALIDADES Y SU APROBACIÓN" y las que se encuentren definidas en el "Anexo Normas de Arquitectura y Urbanismo", de la presente Ordenanza.

SEPTIMA.- Todo proceso de habilitación del suelo y edificación, se encuentra sujeto al cumplimiento y observancia obligatoria de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

OCTAVA.- En caso de oscuridad, anomías o antinomias normativas, en las disposiciones o determinantes establecidas en la presente ordenanza, será el Concejo Municipal quien resuelva sobre su interpretación, para la correcta aplicabilidad en el ámbito de sus competencias.

El Concejo Municipal podrá requerir informes a los órganos administrativos competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para fundamentar su interpretación.

NOVENA.- Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos, vías, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza, así como las nuevas localizaciones para equipamientos.

Las reservas de suelo destinadas para equipamiento correspondiente a afectaciones por obra pública o de interés público, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas.

El proceso de evaluación responderá a los siguientes criterios, en orden de importancia:

- a) Temporalidad;
- b) Predios que cuenten con autorizaciones administrativas para construcción de edificaciones y se encuentren construidas o en proceso de ejecución;
- c) Cumplimiento de estándares por Polígonos de Intervención Territorial;
- d) Localización;
- e) Consecución del modelo territorial; y,
- f) Consulta a otras instituciones competentes.

Una vez que se cuente con el proceso de evaluación, las afectaciones por obra pública o de interés público que sean establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con la ley y los anexos en las cuales se determinan.

DÉCIMA.- La Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros no podrá registrar en el catastro, ni emitir certificados que singularicen derechos y acciones de un porcentaje de participación sobre un bien inmueble. Podrá certificar el porcentaje de participación sobre el bien inmueble, sin que ello implique división, fraccionamiento ni afectación a la propiedad.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, no podrán emitir determinantes de uso y ocupación de suelo sobre el porcentaje de participación del bien inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- El GAD Municipal remitirá a la Autoridad Agraria Nacional, para los fines legales pertinentes, la clasificación y sub clasificación del suelo rural del cantón Sevilla de Oro conforme se define en la presente ordenanza, en cumplimiento de lo determinado en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

DÉCIMA SEGUNDA.- En los proyectos de fraccionamiento de vivienda de interés social y vivienda de interés público que fueron aprobados de acuerdo a lo dispuesto en esta ordenanza, la enajenación procederá cuando el lote cuente con una vivienda construida con un avance de al menos el 70% de acuerdo a las especificaciones establecidas en el proyecto aprobado y la totalidad de la infraestructura del proyecto o de la etapa que corresponda. La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá emitir el certificado que acredite el avance de la obra previo a la transferencia de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados para vivienda de interés social y vivienda de interés público, deberán considerar las condiciones impuestas por la ley vigente para poder enajenar su vivienda.

Las limitaciones establecidas en la ley de la materia, relacionadas a la temporalidad para la transferencia de dominio de las viviendas de interés social y vivienda de interés público, deberán ser anotadas en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

DÉCIMA TERCERA.- Las afecciones establecidas por márgenes de protección de quebradas, ríos, vertientes, canales de riego, lagunas, esteros, acueductos, y sistemas hidráulicos, establecidos en Licencias de Habilitación de subdivisiones, reestructuraciones, lotizaciones, urbanizaciones; así como regularización de excedentes y diferencias; aprobación de levantamientos planimétrico y escrituras, serán respetados. En el caso de que, por efectos del socavamiento o desgaste, los bordes superiores de quebrada se modificaran, el área de protección permanente de cauces de agua (APP), se modificará, pues siempre será medida desde el borde de quebrada, previo a la inspección y revisión correspondiente.

DÉCIMO CUARTA.- Aproximadamente el 80% de los predios urbanos y rurales en el cantón carecen de títulos de propiedad, los cuales se encuentran en calidad de bienes mostrencos, y están en posesión de particulares por décadas respectivamente. Por lo que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, con el interés público de que se regularicen estos predios y cuando un ciudadano o ciudadana pretenda ser beneficiario de la adjudicación y titulación de estos predios, y el lote de terreno no cumpla con el lote mínimo, definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, previo inspección técnica correspondiente, y verificando la existencia de linderos consolidados y de que no se trata de un fraccionamiento, se proceda a emitir el certificado favorable, el base a la superficie real del predio a ser adjudicado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- Los procedimientos de esta ordenanza iniciados hasta antes de la entrada en vigencia de esta reforma, se concluirán aplicando los procedimientos y costos, que estuvieron vigentes al momento de su inicio de tramitación.

SEGUNDA.- Finalizado el proceso de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, dispondrá la adecuación de su plan de inversión, presupuesto y demás instrumentos de gestión, en concordancia con la Propuesta de Desarrollo y modelo de Gestión de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

ÚNICA.- Se derogan todas aquellas ordenanzas y sus reformas, resoluciones, acuerdos, o acto administrativo que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la misma materia o se contrapongan a la aplicación de las regulaciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Los anexos están conformados por las Normas de Arquitectura y Urbanismo; los Usos específicos del suelo; las Fichas de Aprovechamiento Urbanístico, y los documentos que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, que son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a los 30 días del mes de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
BYRON FABRICIO
RUBIO HERAS

Md. Vet. Byron Rubio Heras.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**



Firmado electrónicamente por:
ANA LUCIA PEÑAFIEL
PARRA

Abg. Ana Lucia Peñafiel Parra.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMSO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. La suscrita secretaria del *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro*, GADMSO, **CERTIFICA** que la **“ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO”**; fue aprobada en sesión extraordinaria en primer debate de fecha 28 de marzo de 2025 y Sesión Ordinaria 30 de marzo 2025, en segundo debate respectivamente; fecha última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Sevilla de Oro, 30 marzo de 2025



Firmado electrónicamente por:
ANA LUCIA PEÑAFIEL
PARRA

Abg. Ana Lucia Peñafiel Parra.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMSO (E)

Sevilla de Oro, a los 30 días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco; a las 11H00, **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Ana Lucia Peñafiel Parra.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMSO (E)

ALCALDIA DEL GADMSO. - VISTOS: Sevilla de Oro, a los 30 días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco; a las 16H00, **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y Publíquese. - hágase saber. -



Md. Vet. Byron Rubio Heras.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**

La suscrita secretaria del *Gobierno* Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, GADMSO, **CERTIFICA** que la “**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**”; fue sancionado por parte del señor Alcalde del cantón Sevilla de Oro, a los 30 días del mes de marzo de dos mil veinte y cinco: a las 16H00.



Abg. Ana Lucia Peñafiel Parra.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMSO (E)



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/PC

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.