

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TOSAGUA**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE
LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL 2020 - 2032,
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y DE
REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TOSAGUA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República establece que los ciudadanos tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural; y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad Imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y degeneración y ejercicio de la autoridad.

El artículo 1 de la Constitución de la República reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la

misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

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

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, los numerales 5 y 6, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

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

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

Que, en los artículos 57 numerales 4, 5 y 6, 58 y 59 de la Constitución se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados, las juntas parroquiales

rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;

Que, el Art. 95 ibidem, faculta a las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participar 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.;

Que, el Art. 241 del cuerpo constitucional referido, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República determina como competencia de los gobiernos municipales entre otras: 1.- “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”. 2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”, para cuyo efecto expedirán ordenanzas cantonales;

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

Que, el artículo 276, número 4, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que uno de los objetivos del régimen de desarrollo será recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;

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

Que, el artículo 282 de la Constitución establece que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental y que un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la misma, además, que se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra;

Que, el artículo 323 de la Constitución dispone que, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

Que, el artículo 406 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado regulará la conservación, manejo y uso sustentable, recuperación, y limitaciones de dominio de los ecosistemas frágiles y amenazados; entre otros, los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares, ecosistemas marinos y marinos-costeros;

Que, el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en las áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal. Excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, que, de estimarlo conveniente, podrá convocar a consulta popular;

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución determinan que es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil; que se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión; y que el Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria;

Que, el artículo 411 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado garantizará la conservación, recuperación y manejo integral de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico. Se regulará toda actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de agua, y el equilibrio de los ecosistemas, en especial en las fuentes y zonas de recarga de agua. La sustentabilidad de los ecosistemas y el consumo humano serán prioritarios en el uso y aprovechamiento del agua;

Que, el artículo 414 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto de su ámbito de aplicación dispone en el artículo 1: “Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.”;

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

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de: "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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el Art. 55 del COOTAD son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras las contempladas en los literales a) y b), esto es formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial y el control del uso y ocupación del suelo;

Que, el Art. 57, ídem, establece como atribuciones del Concejo Municipal:

- a) Lit. a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Lit. e) Aprobar el Plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulado participativamente con la acción del Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “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 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 Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.;

Que, el Art. 424 del COOTAD, determina el porcentaje de área verde fraccionada, cuando dice: Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Que, el Art. 430 del COOTAD, determina: Usos de ríos, playas y quebradas. - Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley;

Que, el Art. 432 del COOTAD, sobre las obras en ríos y quebradas dice: Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor;

Que, el Art. 470 del COOTAD, respecto al fraccionamiento y restructuración urbana dice: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

Que, el Art. 471 del COOTAD, considera fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

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

Que, el Art. 473 del COOTAD, respecto a la partición extrajudicial, establece: En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición;

Que, el Art. 479 del COOTAD, respecto a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, dice: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

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

Que, el Art. 486 del COOTAD, faculta la potestad de partición administrativa cuando dice: Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y

legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas determinados en la ley.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el mismo Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el Art. 10, contempla: “Planificación Nacional. - (...) se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias”;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se determina que los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el artículo 16 del COPYFP dispone que, “En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados”;

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

la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: "Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el 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 de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.";

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

Que, en el código orgánico del ambiente en su artículo 92. Se establecen las reglas para el ejercicio de derechos a la propiedad dentro del patrimonio forestal nacional. Para el ejercicio del derecho a la propiedad dentro del Patrimonio Forestal Nacional se establecen las siguientes disposiciones: 1. Destinar las tierras exclusivamente a los usos oficialmente asignados por los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión y uso del suelo; 2. Respetar las normas de sostenibilidad en el uso, aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables existentes en el predio; 3. Delimitar y respetar las servidumbres ecológicas; y, 4. Las demás previstas en este Código, otras leyes y normativa secundaria.

Que, el artículo 94, del Código Orgánico del Ambiente, establece que para la conservación de la cobertura forestal; se prohíbe convertir el uso del suelo a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional y las que se encuentren asignadas en los planes de ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles.

Que, el artículo 197 del código orgánico del ambiente, indica, que la calidad del suelo es prioridad y aquellas actividades que afecten la misma deben ser evitadas. Es así que las actividades que afecten la calidad o estabilidad del suelo, o que puedan provocar su erosión, serán reguladas, y en

caso de ser necesario, restringidas. Se priorizará la conservación de los ecosistemas ubicados en zonas con altas pendientes y bordes de cuerpos hídricos, entre otros que determine la Autoridad Ambiental Nacional.

Que, el Art. 7, de la Norma Técnica específica que la Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual. Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Que, Art. 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el Art 11, numeral tercero de la Ley orgánica de uso y gestión del suelo, establece que los GAD municipales y metropolitanos: clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural, definirán el uso y la gestión del suelo, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital; fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural; y, establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población;

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano

que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, del artículo 111 al 115 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se establecen: la facultad de los GAD municipales para determinar responsabilidades de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas cuando incurran en el cometimiento de infracciones, la definición de las infracciones con su clasificación, las sanciones, procedimientos y recursos.

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

Que, el Art. 11, del Reglamento a la Ley orgánica de ordenamiento Territorial uso y gestión del suelo menciona los procedimientos de aprobación del PUGS, determinando que este será aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos correspondientes;

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar el suelo de expansión en el componente estructurante del PUGS;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica del Régimen de la Soberanía Alimentaria, determina que la ley que regule el régimen de propiedad de la tierra permitirá el acceso equitativo a esta, privilegiando a los pequeños productores y a las mujeres productoras jefas de familia, su extensión, el acaparamiento y concentración de tierras, establecerá los procedimientos para su eliminación y determinará los mecanismos para el cumplimiento de su función social y ambiental. Así mismo, establecerá los mecanismos para fomentar la asociatividad e integración de las pequeñas propiedades. Además, limitará la expansión de áreas urbanas en tierras de uso o vocación agropecuaria o forestal, así como el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles o en zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico, de conformidad con lo que establece el artículo 409 de la Constitución de la República;

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, conceptúa a la tierra rural como una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley,

Que, el artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.
- d) Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, la Ley forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, establece que la administración del patrimonio forestal del Estado estará a cargo del Ministerio del Ambiente, a cuyo efecto, en el respectivo reglamento se darán las normas para la ordenación, conservación, manejo y aprovechamiento de los recursos forestales, y los demás que se estime necesarios;

Que, el artículo 25 de la Ley de minería, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en áreas protegidas; sin embargo, excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República, y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, de conformidad a lo determinado en el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, como parte del Ordenamiento Territorial, se ha procedido a la determinación técnica del límite del área urbana; territorio en el cual la Administración Municipal ejercerá prioritariamente el control del uso y gestión del suelo, la responsabilidad de dotar y mantener las infraestructuras, equipamiento y servicios;

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide:

“ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TOSAGUA 2020-2032, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y ORDENANZA DE REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA.”

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión

Art. 1.- De la adopción del Plan. - Se aprueba, expide y adopta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial denominado (PDOT-TOSAGUA) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-Tosagua), en su integralidad y contenidos en ambos documentos técnicos, y de integración, como instrumentos de planificación y políticas públicas, para la planificación desarrollo y ordenamiento territorial, y gestión territorio del Cantón Tosagua.

Art. 2.- La Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT-TOSAGUA) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-TOSAGUA) del Cantón, es un instrumento de carácter jurídico, administrativo y técnico, de cumplimiento obligatorio en sus procesos de planeación, ejecución, control, y sanciones que se aplicaran en el Cantón Tosagua.

Art. 3.- Objeto.- 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 Tosagua; así como establecer las normas de uso y gestión del suelo, urbanísticas y de edificabilidad, fraccionamientos, determinación de suelo urbano y rural, con la finalidad de mantener un crecimiento adecuado y ordenado, que propicie la protección y mantención del área protegida de nuestro cantón, propenda a la integración de los asentamientos en áreas debidamente establecidas que faciliten el acceso a servicios públicos básicos, como un medio de erradicar la pobreza y lograr el buen vivir.

Art.4- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza expresadas en sus componentes técnicos y legales tienen vigencia y se aplicarán en todo el territorio del Cantón Tosagua. El desarrollo físico, el uso y ocupación del suelo, se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el PDOT-PUGS TOSAGUA y en los instrumentos normativos complementarios.

Actualización. - PDOT-PUGS TOSAGUA, será revisado, modificado y actualizado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, al inicio de cada período de gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del COPYFP, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la Ley y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana expedida por el GAD Municipal.

Evaluación. - El monitoreo y evaluación PDOT-PUGS TOSAGUA, será continua y permanente por parte del GADM de Tosagua a través de la Unidad de Gestión y Sostenibilidad Institucional o por parte de la Dirección Municipal que ejerza sus funciones, respecto del cumplimiento de sus metas

propuestas. Sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo Cantonal de Planificación hasta el 30 de junio de cada año, a quien le corresponde, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes, al PDOT-PUGS TOSAGUA, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva; y, también remitirse al Concejo Municipal.

La Unidad de Gestión y Sostenibilidad Institucional o quien ejerza sus funciones, coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación del Plan con las Direcciones, Jefatura, Unidades y Empresas Públicas. Reportará anualmente a la secretaría técnica Planifica Ecuador o quien cumpla sus funciones el cumplimiento de las metas propuestas en PDOT-PUGS TOSAGUA, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del COPYFP.

Art. 5.- Vigencia. - Ejecución del Plan. - Corresponde al GAD Municipal, a través de las Direcciones Municipales, Jefaturas y Unidades Departamentales en el ámbito de sus funciones y atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en PDOT-PUGS TOSAGUA.

Art. 6.- Sujeción. - PDOT-PUGS TOSAGUA constituye mandato para el GAD Municipal, toda vez que es el resultado de la participación democrática ciudadana. Será referente obligatorio para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión, en concordancia con el artículo 49 del COPYFP.

Para efectos del presupuesto y plan de inversión, la programación y ejecución de las actuaciones previstas en el Modelo de Gestión del PDOT, se incluirán en los respectivos Planes Plurianuales y Operativos Anuales.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia exclusiva del GAD Municipal, se constituyen en prioritarios. Los programas y proyectos concurrentes con otros niveles de gobierno, se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD en los artículos 275 al 283 y 285.

Art. 7.- Jerarquía Normativa. - El contenido de la Ordenanza PDOT-PUGS TOSAGUA, junto con sus componentes técnicos y legales, está completamente en consonancia con las leyes y la constitución vigentes. Por lo tanto, esta ordenanza tendrá prioridad sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativa municipal emitida por el Concejo que contradiga, modifique o limite su contenido o alcance.

Art. 8.- Vinculación Jurídica. -La Ordenanza PDOT-PUGS TOSAGUA es de carácter obligatorio y establece derechos y obligaciones para el GAD Municipal, así como para personas y entidades, sean estas públicas o privadas. Cualquier normativa adicional que se desarrolle debe estar en armonía con lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 9.- Interpretación y aplicación de la norma. - Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza, se tomará como referencia el PDOT-PUGS TOSAGUA, que sirve como instrumento principal para la gestión del desarrollo y el ordenamiento territorial del cantón. Ninguna entidad del Estado, empresa pública, o persona, ya sea jurídica o natural, podrá interpretar o aplicar esta Ordenanza de manera diferente a lo establecido en el Plan.

En caso de que surjan dudas, contradicciones o imprecisiones en la aplicación o interpretación de la Ordenanza, prevalecerán aquellos criterios que mejor se ajusten a la competencia constitucional en materia de ordenamiento territorial y al ejercicio de las facultades asignadas al GAD Municipal de Tosagua. Estos criterios deben priorizar la mejora de los espacios públicos, la provisión de equipamiento comunitario, la preservación del patrimonio natural y cultural, la reducción del impacto ambiental y paisajístico, y el mayor beneficio social y colectivo, teniendo en cuenta la función social de la propiedad y su subordinación a los intereses públicos.

Art. 10.- Declaración de interés público o social. - A través de esta Ordenanza, se declara de interés público y social todas las actividades y operaciones de planificación, ordenamiento y gestión del territorio en el cantón, tal como se establece en el PDOT-PUGS TOSAGUA. Tanto las acciones públicas como privadas que afecten el territorio del cantón o influyan directamente en él, deberán alinearse con las disposiciones del PDOT-PUGS TOSAGUA y sus instrumentos principales y complementarios, y estarán bajo la supervisión de las autoridades municipales correspondientes.

LIBRO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I

FUNDAMENTOS DEL PLAN

Art. 11.- Naturaleza. - El PDOT-TOSAGUA (Plan de Ordenamiento Territorial) 2023-2027 es un instrumento de política pública, planificación y gestión que se enmarca dentro de la política y estrategia nacional establecidas en el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025. Este plan refleja las directrices y prioridades estratégicas para el desarrollo y ordenamiento territorial, siendo de cumplimiento obligatorio para el GAD Municipal y todos los organismos de la Administración Pública Nacional, Regional, Provincial, Municipal y Parroquial presentes en el cantón. Además, actúa como una guía para las personas naturales o jurídicas del sector privado, de acuerdo con las competencias definidas en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, -COPYFP- y de aquellas competencias que le transfiera el Consejo Nacional de Competencias, como resultado del proceso de descentralización.

Actúa como una herramienta para la gestión, orientación y coordinación de los planes principales de infraestructura, incluyendo agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, movilidad y transporte, y la estructura vial. Además, sirve como un instrumento de planificación del desarrollo que busca organizar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas en relación con aspectos sociales y culturales, los asentamientos humanos, las actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales.

Art. 12.- Documentos y Contenidos. - El PDOT-PUGS-TOSAGUA, abarca todo el contenido de documentos, mapas, tablas, gráficos y anexos. El texto de esta Ordenanza sirve como el componente normativo adicional del Plan de Ordenamiento Territorial, formando un único instrumento legal que debe cumplirse obligatoriamente.

Art. 13.- Documentos anexos. – Esta ordenanza incluye los informes del PDOT y del PUGS (Plan de Uso y Ocupación del Suelo), los cuales contienen la descripción, aplicación y los diversos procesos técnicos utilizados en la formulación del Plan.

Art. 14.- Componentes. Para efectos de estructuración de los contenidos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se efectuó un análisis de los contenidos del PDOT 2019-2023 y levantamiento de información territorial conforme lo señala la guía metodológica de la secretaria técnica Planifica Ecuador, determinando los siguientes contenidos:

I. Fase preparatoria. –

1. Antecedentes
2. Base legal
3. Contexto metodológico (guías PDOT 2023-2027)
4. Análisis del PDOT vigente
 - 4.1. Contenidos generales del documento
 - 4.1.1. Diagnóstico
 - 4.1.2. Propuesta
 - 4.1.3. Modelo de gestión
 - 4.2. Análisis específico por etapa
 - 4.2.1. Diagnóstico
 - 4.2.2. Propuesta
 - 4.2.3. Modelo de gestión

- 4.2.4. Ajuste postpandemia
- 5. Reporte de alertas registrados en el “SIGAD”
 - 5.1. Objetivos estratégicos del PDOT
 - 5.2. Metas de resultados del PDOT
 - 5.3. Indicadores
- 6. Meta anualizada
- 7. Programas y/o proyectos
- 8. Instrumento de planificación
- 9. Instrumentos de planificación institucional
 - 9.1. Plan operativo anual (POA).
 - 9.2. Sistemas de información local (SIL).
 - 9.3. Insumos normativos
 - 9.3.1. Revisión de competencias y facultades.
 - 9.4. Revisión de normativa que regule procesos de planificación local
- 10. Requerimientos institucionales.
 - 10.1. Conformación del equipo de trabajo.
 - 10.2. Conformación de los consejos de planificación local.
 - 10.3. Mapeo de actores.
 - 10.4. Elaboración del plan de trabajo.
- 11. Conclusiones y recomendaciones
- 2. **DIAGNÓSTICO.** – El diagnóstico estratégico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tosagua, contiene lo siguiente:
 - 1. Análisis por sistemas
 - 1.1. Sistema físico ambiental
 - 1.1.1. Recursos naturales no renovables

1.1.2. Recursos naturales renovables

1.1.3. Ecosistemas

1.1.4. Amenazas naturales

1.1.5. Amenazas climáticas

1.1.6. Gestión de riesgos de desastres

1.1.7. Clima

1.1.8. Conflictos ambientales

1.1.9. Zonas de protección, regeneración y recuperación ambiental

1.1.10. Calidad ambiental

1.1.11. Gestores ambientales

1.1.12. Contaminación

1.2. SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS

1.2.1. Estrategia Territorial Nacional y asentamientos humanos

1.2.2. Distribución demográfica.

1.2.3. Jerarquización de asentamientos humanos en la ETN.

1.2.4. Red nacional de asentamientos humanos

1.2.5. Categoría de asentamientos

1.2.6. Identificación de asentamientos y distribución existentes en el cantón Tosagua

1.2.7. Uso y ocupación del suelo

1.2.8. Límite de área urbana

1.2.9. Usos de suelo urbano y rural

1.2.10. Ocupación y aprovechamiento del suelo

1.2.11. Unidades de uso

1.2.12. Ocupación y aprovechamiento del suelo

1.2.13. Catastro urbano - rural.

1.2.14. Regulación, asentamientos irregulares, con enfoque de gestión de riesgos

1.2.15. Movilidad, conectividad e infraestructura.

1.2.16. Establecimientos de: Educación, salud, desarrollo infantil, seguridad, centros de atención a grupos prioritarios, albergues, espacio público.

1.2.17. Infraestructura de: agua, saneamiento, desechos sólidos, hábitat y vivienda.

1.3. SISTEMA SOCIOCULTURAL

1.3.1. Demografía y población

1.3.2. Servicios públicos y sociales

1.3.3. Patrimonio y diversidad cultural

1.3.4. Pobreza y desigualdad

1.3.5. Seguridad y convivencia ciudadana

1.4. SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

1.4.1. Actividades económicas y productivas

1.4.2. Emprendimiento y sector empresarial

1.4.3. Cadena de valor

1.4.4. Agricultura

1.4.5. Recursos turísticos

1.4.6. Industria

1.4.7. Productos y mercados locales, nacionales y globales

1.4.8. Empleo y mercado laboral

1.4.9. Concentración y distribución de la riqueza

1.4.10. Servicios a la producción

1.4.11. Proyecto de Innovación de Asistencia Técnica y Extensión Rural (PIATER)

1.4.12. Proyecto Integral de Diversificación Agro productiva y Reconversión Agrícola – PIDARA

1.4.13 Funcionalidad económica del territorio

1.4.14. Economía popular y solidaria

1.4.15. Modelos de consumo

1.4.16. Seguridad alimentaria: Alimentos seguros, nutritivos y en cantidad suficiente para satisfacer sus requerimientos.

1.4.17. Infraestructura productiva

1.5. SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

1.5.1. Introducción

1.5.2. Capacidades institucionales locales

1.5.3. Sistema local de planificación participativa

1.5.4. Planificación, gestión y gobernanza

1.5.5. Articulación Interinstitucional

1.5.6. Actores territoriales y organización social

1.5.7. Sistema de protección de derechos

2. ANÁLISIS ESTRATÉGICO

2.1. Identificación y sistematización de potencialidades y problemas del territorio

2.2. PRIORIZACIÓN DE POTENCIALIDADES Y PROBLEMAS

2.2.1. Pasos para la priorización.

2.2.2. Calificación y validación de problemas y potencialidades:

2.3. MODELO TERRITORIAL ACTUAL

2.3.1. Análisis estratégico Económico Productivo

2.3.2. Análisis estratégico Sistema Físico Ambiental

2.3.3. Análisis estratégico Sistema Socio Cultural

2.3.4. Análisis estratégico Sistema Político Institucional

2.3.5. Análisis estratégico Sistema Asentamientos Humanos

2.4. CONCLUSIONES

3. BIBLIOGRAFÍA

3.1. COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

3.2. COMPONENTE FÍSICO AMBIENTAL

3.3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL

4. ANEXOS

4.1. METODOLOGÍA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN PRIMARIA

4.1.1. Obtención de datos primarios

4.1.2. Captura de imágenes aéreas empleando vehículos aéreos no tripulados.

4.2. COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

4.3. COMPONENTE FÍSICO AMBIENTAL

4.5. COMPONENTE SOCIO CULTURAL

4.6. COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS

3. **PROPUESTA.** – El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Tosagua, la propuesta contiene lo siguiente:

1. CONTEXTO

2. PROPUESTAS DE LARGO PLAZO

2.1. VISIÓN DE DESARROLLO

2.1.1. Objetivos de desarrollo

3. PROPUESTA DE GESTIÓN DE MEDIANO PLAZO

3.1. ANÁLISIS FUNCIONAL DE UNIDADES TERRITORIALES

3.2. OBJETIVOS, POLÍTICAS, METAS, INDICADORES

3.2.1. Asentamientos Humanos

3.2.2. Sociocultural

3.2.3. Económico productivo

3.2.4. Físico Ambiental

3.2.5. Político institucional

3.3. PLANES, PROGRAMAS, PROYECTOS Y PRESUPUESTO

3.3.1. Asentamientos humanos

3.3.2. Sociocultural

3.3.3. Económico productivo

3.3.4. Físico Ambiental

3.3.5. Político Institucional

3.3.6. Resumen de programas y proyectos

3.4. ALINEACIÓN A OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

4. MODELO TERRITORIAL DESEADO

4.1. SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS

4.2. SISTEMA SOCIOCULTURAL

4.3. SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

4.4. SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL

4.5. SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

4. **MODELO DE GESTIÓN.** - El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Tosagua, en el modelo de gestión, contiene lo siguiente:

2. FORMAS DE GESTIÓN

2.1. LOS MECANISMOS DE ARTICULACIÓN

3. ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

3.1. IGUALDAD DE DERECHOS

3.1.1. Definición del enfoque

3.2. PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS Y DESASTRES

3.2.1. Gestión de riesgos y emergencias

3.2.1.1. Estrategias para la gestión de riesgos

3.2.1.2. Estrategias para la gestión de emergencias

- 3.2.1.3. Tecnología y Herramientas
- 3.2.1.4. Enfoques Adicionales
- 3.2.2. La reducción de riesgos de desastres (RRD)
 - 3.2.2.1. Evaluación y Análisis de Riesgos
 - 3.2.2.2. Planificación y políticas
 - 3.2.2.3. Educación y Concienciación
 - 3.2.2.4. Medidas Estructurales
 - 3.2.2.5. Medidas No Estructurales
 - 3.2.2.6. Preparación y Respuesta
 - 3.2.2.7. Participación Comunitaria
 - 3.2.2.8. Colaboración y Coordinación
- 3.3. GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VARIABILIDAD CLIMÁTICA PARA EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN Tosagua
 - 3.3.1. Marco normativo
 - 3.3.2. Definiciones del enfoque
 - 3.3.3. Estrategias para la gestión del cambio climático
- 3.4. ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN
- 3.5. FORTALECIMIENTO DE LAS UNIDADES BÁSICAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA UBPC
- 3.6. ESCUELA DE LIDERAZGO
- 3.7. LÍDERES PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA COMPETENTES
- 3.8. ESTRATEGIA SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
 - 3.8.1. Seguimiento al cumplimiento de metas
 - 3.8.1.1. Anualizar las metas
 - 3.8.2. Seguimiento a la implementación de los programas y/o proyectos
 - 3.8.3. Conclusiones y recomendaciones:
 - 3.8.4. Plan de acción

4. ORGÁNICO ESTRUCTURAL

Forman parte integral del presente PDOT, la documentación explícita que contiene el desarrollo de los contenidos antes señalados.

CAPÍTULO I

LINEAMIENTOS, PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Art. 15.- La alineación asegura que los objetivos estratégicos y metas del PDOT Cantonal vigente estén en concordancia con los ejes, objetivos y metas del nuevo Plan Nacional de Desarrollo Ecuador 2024-2025. Esto se enmarca dentro del Sistema Nacional Descentralizado y de Planificación Participativa, con el fin de garantizar una adecuada coordinación en la planificación, gestión y ejecución entre los distintos niveles de gobierno en el territorio del cantón.

Art. 16.- Principios rectores del PDOT. - La ejecución PDOT-PUGS-TOSAGUA conforme al artículo 5 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones, enfocado en cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos.

La equidad territorial y la justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovecharlas opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

La autonomía. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua ejercerá sus competencias en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente, así como de las regulaciones nacionales que se establezcan para tal fin. Esto se realizará sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes según lo establecido en la Constitución.

La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

- El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación; bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, así como en la gestión democrática de esta, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía

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

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Art. 17.- Políticas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes sistemas y sus respectivas políticas:

- 1) Biofísico Ambiental.
- 2) Asentamientos Humanos.
- 3) Económico Productivo.
- 4) Sociocultural.
- 5) Político Institucional.

Art. 18.- Políticas del sistema Físico - Ambiental. -

- Promover y fortalecer la gestión integral de desechos sólidos, incluyendo la participación ciudadana.
- Diseñar y complementar, en coordinación con la autoridad Ambiental y Productiva, normativas de gestión integral de los envases de agroquímicos.
- Promover campañas de sensibilización sobre el manejo y cuidado de la Fauna Urbana.
- Monitoreo y control de componentes ambientales (agua, suelo y aire).
- Identificar, en coordinación con la Autoridad Ambiental, zonas de pasivos ambientales consolidando una base para su mitigación.

- Conservar y proteger el patrimonio natural, biodiversidad y recursos hídricos mediante la declaratoria de figuras de conservación.
- Integrar estrategias de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático para la prevención de desastres en la planificación del territorio.
- Implementar acciones para concientización y la reducción de riesgos de desastres a través de estrategias integrales de atención, prevención y mitigación frente al cambio climático, y; garantizar una protección efectiva de las comunidades vulnerables.

Art. 19.- Políticas del sistema Asentamientos Humanos. –

- Fortalecer, ampliar y controlar el servicio público de agua potable y alcantarillado, garantizando el acceso sostenible al agua para consumo humano con estándares de calidad.
- Generar modelos urbanísticos que promuevan asentamientos humanos incluyentes, ecológicos, respetando zonas de riesgo y zonas protegidas.
- Controlar el uso y ocupación del suelo, garantizando el acceso equitativo y transversalizando la gestión de riesgos.
- Planificación de Emergencia y Gestión de Crisis.

Art. 20.- Políticas del sistema Económico Productivo. –

- Fomentar el turismo sostenible que potencialice el patrimonio natural y cultural del cantón.
- Mejorar la productividad ganadera a través del desarrollo de nuevas tecnologías y capacidades de innovación certificadas.
- Mejorar las condiciones de comercialización de los productos locales con corresponsabilidad de sus beneficiarios.
- Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sustentable de manera redistributiva y solidaria.
- Desarrollar capacidades productivas y del entorno que garanticen la seguridad y soberanía alimentaria.

Art. 21.- Políticas del sistema Socio Cultural. –

- Fomentar la práctica deportiva y la recreación ciudadana-
- Disminuir el consumo de sustancias que generen adicciones en la población.
- Disminuir el embarazo adolescente mediante sensibilización y prevención inclusiva.
- Promover la erradicación del trabajo infantil remunerado y no remunerado.
- Promover el desarrollo integral infantil mediante una atención oportuna.
- Fortalecer a los grupos de atención prioritaria en derechos, desarrollo personal y organizacional.

Art. 22.- Políticas del sistema Político Institucional. –

- Planificación de Emergencia y Gestión de Crisis.
- Modernización y Gestión Integral del GAD Municipal al Servicio de la Ciudadanía.
- Generar alianzas Interinstitucionales y colaboración Estratégica Nacional e Internacional para el desarrollo sostenible del Cantón.
- Fortalecer un sistema de participación ciudadana sostenible que promueva los enfoques de igualdad, los principios democráticos y la transparencia.
- Fortalecer la respuesta interinstitucional y gestionar la prevención del delito para garantizar el derecho de las personas a una vida libre de violencia en el Cantón.
- Gobierno Abierto y Control Social.

CAPÍTULO II**MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Art. 23.- Modelo Territorial. - El modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tosagua, se fundamenta e inspira en una visión concertada de mediano plazo, que recoge las expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, programas y proyectos, propuestos por el plan.

Art. 24.- Vinculación del Modelo. - El modelo se articula con el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Territorial Nacional, el PDOT 2020-2032 vigente, así como las leyes referidas a los aspectos de planificación territorial, especialmente el COPYFP, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS. El modelo de ordenamiento territorial se vincula con las diferentes escalas territoriales: Zonal, Provincial, Cantonal y de ciudad

LIBRO II**ACTUALIZACIÓN PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO****CAPÍTULO I**

Art. 25.- Definición. La Actualización PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO del Cantón Tosagua, (PUGS), es un instrumento técnico y legal del cantón que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo urbano y rural del territorio cantonal.

Art. 26.- Objeto. - El PUGS - TOSAGUA 2024-2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón, mediante un conjunto de disposiciones

normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art. 27.- Componentes. - El PUGS - TOSAGUA 2024-2032 está contenido en el informe consolidado del PUGS, los Mapas de zonificación normativa del Suelo del cantón, reglamentación urbana en Mapas de la Ciudad; las Cabeceras Parroquiales del Cantón; Poblados relevantes; y en las tablas y textos que se anexan a la presente ordenanza y forman parte de ella.

Con la consideración que en el PUGS el componente estructurante estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación del PUGS 2022 inicial mediante ordenanza por parte del Concejo municipal de Tosagua; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal, siempre que esté debidamente justificado, a partir de la evaluación y análisis de cumplimiento de la ejecución de los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en el territorio, para lo cual se deberá contemplar los informes técnicos respectivos del departamento técnico municipal correspondiente.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente de Desarrollo - Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, así como en el reglamento de la LOOTUGS (Art 8 literal a), considerando las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Una vez aprobado el plan, éste deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua.

Art. 28.- Revisión y modificación. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo se podrá actualizar al inicio de gestión de cada periodo de administración municipal; preservando una completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, con la articulación a los instrumentos de planificación nacional y los otros niveles de gobierno.

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GADMT en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

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

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal de Tosagua y su aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Los requisitos para la actualización de los componentes estructurante y urbanístico deberán establecerlos el reglamento o normativa técnica emitida por la autoridad competente, especificando las excepciones bajo las cuales se faculte ciertas modificaciones, fundamentalmente en el componente estructurante.

CAPÍTULO II

SECCIÓN I

Efectos y Contenido

Art. 29.- Naturaleza y obligatoriedad. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua, al igual que los particulares (personas naturales y jurídicas) están obligadas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitiva dentro del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos en suelo rural, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 30.- Criterios de interpretación. - Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente relación de proporción, entre las dimensiones reales de un objeto y las del dibujo que lo representa, se acogerá a lo que indiquen los de la escala con mayor definición; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad física del área prevalecerán estas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones prevalecerá la que resulte más favorable a la conservación de las áreas protegidas, menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del

patrimonio cultural y forestal, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de éstas a los intereses públicos.

Art. 31.- Contenido. - Forman parte integral de la presente Ordenanza, con el carácter de obligatoriedad, los documentos, planos y memorias técnicas, del expediente del PUGS de Tosagua, conformando un solo instrumento legal, siendo la presente Ordenanza un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas de los Planos y prevalece sobre ellos.

Art. 32.- Ejecución. - La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Tosagua, quien coordinará con los Departamentos y Unidades pertinentes en los casos que sean necesarios.

SECCIÓN II

Políticas de gestión del Suelo

Art. 33.- Administrativas. - Se busca fortalecer la planificación como un instrumento fundamental para ejercer la coordinación y el control de todas las actividades que se desarrollen en el territorio del cantón Tosagua, con el fin de garantizar un crecimiento armónico y ordenado.

Art. 34.- Del uso del suelo. - Se establecerán las acciones necesarias para que el uso del suelo se ajuste a las normas de desarrollo físico del territorio, promoviendo una mejora continua en la calidad de vida de los habitantes y alineándose con la conservación y protección ambiental, considerando lo siguiente:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación)
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo para las personas con capacidades especiales;
- c) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajística y riesgo.

Art. 35.- Servicios públicos - Orientar acciones tendientes a reestructurar el suelo urbano en el sector rural, con la finalidad de dotarlos de infraestructura básica y abaratar costos de la misma.

Art. 36.- Ambientales. - Se dirigirán, orientarán y ejecutarán acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales, incluyendo agua, suelo, aire y paisaje. Estas acciones se llevarán a cabo en coordinación con las entidades y dependencias responsables y con la participación activa de la comunidad.

Art. 37.- Vivienda - Se coordinarán acciones para promover e incentivar la ejecución de nuevos programas de vivienda y el mejoramiento de las viviendas existentes. (con apoyo estatal).

Art. 38.- Equipamiento comunitario. - Se trabajará para alcanzar una cobertura de calidad mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, complementados con mobiliario urbano adecuado

Art. 39.- Deporte y recreación. Se adecuará y optimizará el uso racional e intensivo de los escenarios deportivos y recreativos existentes, asegurando su máximo aprovechamiento y funcionalidad para la comunidad.

Art. 40.- Vialidad y transporte. - Guiar y llevar a cabo acciones para establecer un sistema de transporte terrestre eficiente que garantice una movilidad accesible, ordenada y segura para las personas, con especial énfasis en el traslado de estudiantes desde las comunidades a los centros educativos. Además, se habilitarán y desarrollarán ejes peatonales y ciclovías, integrando un enfoque ambiental y paisajístico.

Art. 41.- Centros poblados. - Integrar funcionalmente las áreas urbanas de los sectores rurales (dotación de servicios básicos).

Art. 42.- Zonas agrícolas. - Determinar zonas agrícolas homogéneas, áreas de protección ambiental, zonas especiales de desarrollo económico, patrimonio paisajístico y zonas de riesgo, en coordinación con el MAAE, gobiernos parroquiales, comunas y comunidades.

Art. 43.- Reglamentación. - Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planificación mediante la implementación de reglamentos detallados y específicos sobre los usos del suelo. Estos reglamentos incluirán disposiciones para definir actividades principales, complementarias y compatibles, con especial atención a las zonas de riesgo y áreas de protección ambiental.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Planificación

Art. 44.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento integral para el desarrollo y la organización territorial del Cantón Tosagua. Su objetivo es organizar el territorio, determinar la infraestructura necesaria, y definir planes de acción para llevar a cabo las actividades adecuadas. Todo esto busca lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 45.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 46.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Serán actualizados bajo la supervisión de la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales y la participación ciudadana. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo de gestión administrativa.

Art. 47.- Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios.

- a) Planes Parciales
- b) Planes maestros sectoriales, y
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Art. 48.- Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración Inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 49.- 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.

Art. 50.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, normas urbanísticas en función de las características territoriales de un determinado polígono.

Art. 51.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales, y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la LOOTUGS y su reglamento.

TÍTULO II

USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clasificación del Suelo

Art. 52.- Suelo. - El suelo es el hábitat que brinda soporte físico a las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y sustentable de acuerdo a las dimensiones

social, económica y ambiental, sobre el cual se ejecutan las políticas de ordenamiento establecidas en la Constitución y la Ley.

Art. 53.- Clasificación de suelo. - El suelo del cantón Tosagua, por su conformación topográfica y demás características del territorio y sus asentamientos, se clasifica en suelo urbano y suelo rural. (*Ver lámina: Mapa de Clasificación de suelo - cantón Tosagua. / expediente PUGS/anexos*).

El suelo urbano se encuentra demarcado conforme la respectiva ordenanza de límites urbanos aprobados por el Concejo municipal, conforme a la aprobación del PUGS 2021.

Art. 54.- Suelo urbano. - El suelo urbano se define como el área ocupada por asentamientos humanos que cuentan con infraestructura básica y servicios públicos, y que forman un sistema continuo e interconectado de espacios públicos y privados. A efectos de esta ordenanza, el término también incluye los núcleos urbanos situados en suelo rural. (*Ver en las láminas. Mapa de Clasificación de suelo - cantón Tosagua. / perteneciente a cada parroquia.*)

El suelo Urbano se sub clasifica en:

- a) **Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que está predominantemente ocupado por edificaciones.;
- b) **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo que no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que necesita un proceso adicional para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,
- c) **Suelo urbano de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas, sociales, culturales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación.

En las áreas definidas y que se encuentren en suelo de protección queda restringida la construcción y el fraccionamiento, como lo establece LOOTUGS en su art. 19, numeral 1. (*Ver en las láminas. Mapa de su clasificación de suelo - cantón Tosagua - perteneciente a cada parroquia.*)

Art. 55.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a las actividades agroproductivas, extractivas o forestales o el que, por sus especiales características biofísicas, geográficas o climatológicas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. (*Ver lámina: Mapa de subclasificación del suelo - Cantón Tosagua*)

El suelo rural se subclasifica en:

- a) **Suelo rural de producción.** - Es aquel destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente;

- b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza;
- c) **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso de suelo urbano, de conformidad con el Plan de uso y de Gestión del suelo. El suelo de expansión urbana, será siempre colindante con el suelo urbano; para el caso del cantón no se consideró incorporar esta subclasificación en el PUGS 2022 y de acuerdo a al análisis en la actualización no se requiere de incorporar y,
- d) **Suelo rural de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo o amenazas naturales o antrópicas, merece medidas específicas de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento

CAPÍTULO II

Planificación y Gestión del Suelo

Art. 56.- Áreas de dominio público y equipamiento. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua programará y regulará los tipos, características, implantaciones, y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Los componentes de equipamiento urbano podrán ser realizados por el Estado Central por intermedio de sus instituciones públicas empresas adscritas, por inversión carácter privado de personas naturales o jurídicas, solos o en forma conjunta, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la reglamentación respectiva y por lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 57.- Uso de los equipamientos. - Los terrenos destinados a equipamientos, se consideran como Patrimonio Municipal; por tanto, se registrarán por los procesos legales atribuidos al Municipio, y en ningún caso podrán ser utilizados para otros usos que no sean los determinados en la presente ordenanza.

Art. 58.- Áreas de protección ambiental. - Para la preservación, protección y recuperación ambiental, se delimitará áreas, en las que se prohíbe cualquier actividad y uso que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo. Su uso será reglamentado a través de Planes de Manejo Ambiental.

Art. 59.- Programa de actuación urbanística. - Se refiere a la dotación de equipamientos comunitarios y de servicios en áreas previamente identificadas y delimitadas, así como, sus obras de infraestructura básica. Se aplicará obligatoriamente como propuesta de ocupación en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Art. 60.- Zonas y áreas de promoción inmediata o expansión urbana. - Las áreas de promoción inmediata o expansión urbana, serán declaradas por el GAD Municipal con relación al crecimiento poblacional.

Art. 61.- Restricciones o afectaciones. - En los terrenos afectados por la declaratoria de zonas urbanas de promoción inmediata y mientras se procede a su expropiación y/o adquisición, no podrá aumentarse el volumen de las construcciones existentes.

La Dirección de Planificación o la que haga sus veces, en materia de la gestión del planeamiento urbano, emitirán los respectivos informes, certificaciones o restricciones, mediante el documento de afectación PDOT-PUGS TOSAGUA.

La Dirección de Planificación emitirá la certificación de no afectación, al PDOT-PUGS TOSAGUA, en el caso de proyectos de construcción del GADM de Tosagua, se debe emitir el certificado de proyecto concurrente a la planificación cantonal.

Toda actividad productiva que involucre construcciones, montajes de equipos, o infraestructura deberá solicitar la respectiva certificación y permisos pertinentes.

CAPÍTULO III

Control y Gestión Territorial

Art. 62.- Control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación del territorio.

La Dirección de Planificación, es la encargada de plantear propuestas para el uso y gestión territorial, así como de su seguimiento y evaluación del ordenamiento del territorio basándonos en el Plan de Uso y Gestión del suelo, la aplicación en el control de la presente norma estará dada por la comisaría de construcciones o quien haga de su vez.

El registro de sanciones, actuaciones, como la verificación del cumplimiento de las observaciones, que emitan la Dirección de Planificación o la comisaría de construcciones o quien haga de su vez, serán remitidas e incorporadas a los expedientes a la unidad de catastros, misma que será la obligada a registrar y observar el cumplimiento de sanciones como de recibir las habitaciones de los licenciamientos de uso de los predios y bienes inmuebles, como del uso de espacio público de los predios.

Art. 63.- Gestión territorial.- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria,

proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, transferencia de predios, rectificaciones de superficies; de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación.

Estas facultades se distribuyen de la siguiente manera:

Facultades de la Dirección de Planificación:

- Estudio y tramitación de planos de subdivisión de predios.
- Tramitación de planos de urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias e integración parcelaria.
- Revisión de proyectos de diseño urbano y edificaciones.
- Emisión de permisos de construcción.
- Emisión de permisos de habitabilidad y propiedad horizontal.
- Tramitación de rectificaciones de superficies de predios.
- Análisis y emisión de informes de pertinencias de cambio de usos de suelo.
- Análisis y emisión de informes de pertinencias de cambio, creación de Polígonos de intervención territorial, conforme y apego a las normas emitidas por el ente rector.
- Análisis y emisión de informes de pertinencias de la concesión onerosa de derechos.

Facultades que requieren aprobación mediante resolución administrativa de la máxima autoridad del GAD Municipal:

- Aprobación final de planos de urbanizaciones.
- Aprobación de reestructuraciones e integraciones parcelarias.
- Aprobación de proyectos de diseño urbano y edificaciones.
- Transferencias de predios de dominio público y privado municipal, previo acto pertinente del concejo del GAD Municipal de Tosagua.
- Cualquier otra actividad que, por su naturaleza o alcance, requiera la aprobación directa de la máxima autoridad del GAD Municipal de Tosagua.

La Dirección de Planificación, en el ámbito territorial de su jurisdicción, será la encargada de realizar los estudios técnicos y trámites administrativos necesarios, elevando aquellos que requieran aprobación de la máxima autoridad para su correspondiente resolución.

Esta facultad será ejercida por la Máxima Autoridad de la Administración Municipal o su delegado en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la instancia técnica y administrativa correspondiente, en el marco de sus competencias y en cumplimiento de la normativa vigente.

Las resoluciones serán expuestas al Concejo Municipal del cantón Tosagua, previo a la recepción de garantías pertinentes y registros temporales del catastro.

La actuación del Concejo Municipal del Cantón Tosagua materia de planificación territorial se ajustará a lo determinado en las normas constitucionales, códigos, leyes, resoluciones, acuerdos que, en materia de ordenamiento, gestión territorial estén vigentes, y que no se encuentren incorporadas a este cuerpo legal, por lo que el órgano legislativo facultará a la administración municipal, actuar mediante Resolución de Concejo.

Art. 64.- Facultades. - La Dirección de Planificación está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Normativa Urbanística y más normas jurídicas vigentes. Esta facultad será ejercida mediante la emisión de los respectivos informes, advertencias, notificaciones, certificaciones, deberán ser firmados por técnicos de tercer nivel, arquitectos, ingenieros civiles.

TÍTULO III NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I Componente Urbanístico

SECCIÓN I Límite Urbano y Subclasificación del Suelo

Art. 65.- Límites Urbanos. - La aplicación de límite urbano se circunscribe al área categorizada como suelo urbano de las cabeceras parroquiales y demás asentamientos que cuentan con la respectiva ordenanza municipal PDOT-PUGS 2022 y se ratifica en este instrumento respetando el modelo estructurante 2020-2032, aprobada en el Concejo Municipal, el resto del territorio será considerado como suelo rural.

Art. 66.- Componente Urbanístico. - De acuerdo a la legislación vigente del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, conforme Nro. 0005-CTUGS-2020 en su Art. 19 indica: “Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos.

Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente, integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

SECCIÓN II Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Art. 67. – Polígonos de Intervención Territorial. - De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, los polígonos de intervención territorial en el cantón Tosagua constituyen una escala a detalle de la planificación, pues aterrizan en el territorio, lo definido en el componente estructurante.

Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental, pues, permiten, a partir de su caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes; y a partir de ello la asignación de los tratamientos que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del territorio.

De acuerdo con los criterios de selección de los PIT se establecen los siguientes polígonos de intervención territorial, en cada una de las cabeceras parroquiales y sus asentamientos humanos principales.

En el caso de los PITs establecidos para suelo rural del cantón Tosagua, se registran con las siguientes denominaciones conforme a las condicionantes del territorio y su alto porcentaje de suelo rural de producción.

Denominación de los Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural:

- Ver lámina: Polígonos de Intervención Territorial - Cantón Tosagua. E instrumentos de planificación componente estructurante.

SECCIÓN III

Determinación de Tratamientos Urbanísticos

Art. 68. - Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

- *Ver láminas: Tratamiento del suelo rural - cantón Tosagua*
- *Ver láminas: Propuesta Tratamiento del suelo urbano - cantón Tosagua- parroquia (para cada una de las parroquias del Cantón).*
- *Ver los instrumentos adjuntos a la ordenanza PUGS*

Los tratamientos urbanísticos para las cabeceras parroquiales se detallan a continuación:

Suelo Urbano Consolidado. – Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en 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, si no de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

- c) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en 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. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo Urbano No Consolidado. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- b) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Suelo Urbano de Protección. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de recuperación.** - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.
- *Ver láminas: Propuesta Polígonos de intervención territorial- asentamiento (por cada una de las áreas urbanas de Tosagua)*

Art. 69. - Aprovechamientos Urbanísticos. – Los aprovechamientos urbanísticos se signan mediante una nomenclatura definida por los siguientes códigos:

Clase de suelo urbano.:	2 dígitos
Polígono de intervención:	2 dígitos
Tratamiento:	2 dígitos
Uso Principal:	2 dígitos
Forma de ocupación:	2 dígitos

Tabla 1. Codificación.

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	CO
	Suelo Urbano No Consolidado	NC
	Suelo Urbano de Protección	PR
PIT	Polígono 01	01
	Polígono 02	02
	Polígono 03....(n)	03....(n)
TRATAMIENTOS	Conservación	CO
	Renovación	RN
	Sostenimiento	SO
	Mejoramiento Integral	MI
	Consolidación	CS
	Desarrollo	DE
	Recuperación	RP
USO DE SUELO	Residencial	R
	Comercio y Servicios	C
	Múltiple	M
	Industrial	I

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
	Equipamientos	EQ
	Gestión	GES
	Protección Ecológica/Ambiental	ZPE
	Protección del Patrimonio	ZPP
FORMA DE OCUPACIÓN	Aislada	AI
	Adosada	AD
	Continúa	CO
	Ninguna permitida	N
DENSIDAD (HAB/ha)	0 – 50	Z
	50 - 150	A
	150 - 200	B
	200 - 250	C
	> 250	D

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Por lo tanto, el código de cada polígono de actuación estará conformado hasta por once dígitos, así:



El aprovechamiento urbanístico del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad de acuerdo con los principios rectores de la LOOTUGS, una vez realizada la delimitación de los polígonos de Intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico a aplicarse a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano.

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona.

Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

- a) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
- b) Capacidad de carga en función de la provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
- c) Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
- d) Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
- e) Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del cantón.
- f) La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
- g) Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la población flotante y económica, local y regional.
- h) Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características agrícolas, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

SECCIÓN IV

Usos de Suelo

Art. 70. - Usos de Suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos están determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

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

Usos específicos. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo, el régimen de usos específicos clasifica en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) **Uso complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** - Es aquel que se encuentra condicionado, que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones y normativas vigentes.
- d) **Uso 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.

SECCIÓN V

Clasificación de Usos

Art. 71. - Clasificación de usos de suelo. - La clasificación general de usos de suelo, se determinará de acuerdo a la normativa legal vigente y correspondiente.

Art. 72. - Uso de suelo residencial. - Se destina para vivienda permanente, 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.

Tabla 2. Clasificación del Uso de Suelo Residencial.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIA L	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso residencial de alta densidad en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Art. 73. - Uso de suelo Múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente, se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 3. Clasificación del Uso de Suelo Múltiple.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MÚLTIPLE	Múltiple	M	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Art. 74. - Uso de suelo Comercial y de Servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 4. Clasificación del Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristerías, fotocopadoras, alquiler de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales 120m2.
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.
	Servicios Especializados: (A)	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: (A)	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica d motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
	Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO CIUDAD Y ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
	Alojamiento	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
	Comercio Restringido	CC1	Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CC2	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres Servicios y Venta Especializada	CC3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 50 kg.
	Centros Comerciales Mayoristas	CC4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil, central de abastos.

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Art. 75. - Uso de suelo Industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales, cabe señalar que, para el Cantón Tosagua por su alto porcentaje de suelo de protección, únicamente se ha considerado la implementación de industria de mediano impacto.

Tabla 5. Clasificación del Uso de Suelo Industrial.

TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial mediano Impacto	I2	Fabricación y venta al por menor de materiales de construcción como: ladrillos, ripio, cemento, madera, etcétera en establecimientos especializados. Producción de barras, palastros u otras formas de hierro no aleado, acero inoxidable o acero de aleación en estado semiacabado, Fabricación de puertas y ventanas de metal y sus marcos (incluso enrollables), postigos(puertas) y portales, balcones, escaleras, rejas, tabiques de metal para fijar al suelo, etcétera. Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas, aserrado y acepilladura de madera. Servicios de instalación, mantenimiento, reparación y rebobinado de motores, generadores y transformadores eléctricos. Venta al por menor de productos lubricantes y refrigerantes para vehículos automotores en establecimientos especializados. Almacenamiento de granos, silos

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Art. 76. - Uso de suelo, equipamientos. - Es 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. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 6. Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos.

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES	EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas – administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior. Centros de interpretación de la naturaleza: Museos ecológicos, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
	CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
				cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
	SALUD	Barrial	ESB	Sub-centros de salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas de un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
	BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad	EBC	Centro de protección de menores.
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería, arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
		Zonal	EDZ1	Estadios, canchas de fútbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centros de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas), jardinería y arborización.
			EDZ2	Parque zonal, centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
		Ciudad	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.
			EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas.
	RELIGIOSO	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 personas.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 personas.
		Ciudad	ERC	Catedral o centros de culto religioso de más de 500 personas, conventos y monasterios.
EQUIPAMEINTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS	SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de policía comunitaria, UPC, unidad de control del medio ambiente.
		Sectorial	EGS	Estación de bomberos.
		Zonal	EGZ	Cuartel de policía, centros de detención provisional.
		Ciudad	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
	ADMINISTRA CIÓN PÚBLICA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas del agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremio y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas,

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
				consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad	EAC	Alcaldías, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Sectorial	EFS	Funerarias, venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFC	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
	TRANSPORTE	Barrial	ETB	Estación de taxis, paradas de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
	INFRA ESTRUCTURA	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijos y móvil terrestre de radio comunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
	ESPECIAL	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos).

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Art. 77. – Compatibilidad de uso de suelo. - En correspondencia con los PITS establecidos, se determina para cada uno de ellos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial

Tabla 7. Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de baja densidad	Residencial de baja densidad	-Residencial: R -Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		EGB, EGS, ETB, EAB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Equipamiento Zonal y de ciudad	
Residencial de media densidad	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EAS, EAD, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Residencial de alta densidad	Residencial de alta densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ECD, ESB, ESS, ESD, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EGD, ETS, ETD, EAS, EAD, EAZ, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9.		

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple

Tabla 8. Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Múltiple	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial

Tabla 9. Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial de bajo impacto

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial – I1	Industrias de bajo impacto	-Industrial: I1 - Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H - Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9.	-Turismo Industrial I2, I3	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

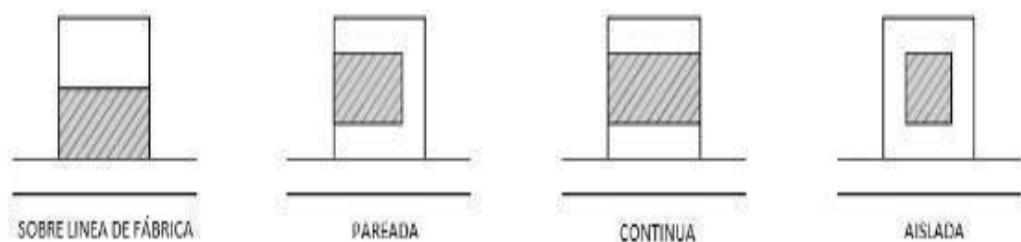
Art. 78. - Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

Art. 79. - Formas de ocupación. -Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías en conformidad en la Ley:

- **Aislada.** - Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.
- **Pareada.** - Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.
- **Continua.** - Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.

- **Sobre línea de fábrica.** - Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

Gráfico 1. Formas de ocupación



Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSUS.A.

Ocupación del Suelo -

1. Parroquia Tosagua,

Mapa 1. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas –Tosagua

Ver anexo PIT conforme a los anexos de PIT - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
MAPA PIT TOSAGUA

Mapa 2. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas – Asentamiento Bachillero

Ver anexo PIT conforme a los anexos de PIT - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
MAPA PIT BACHILLERO

Mapa 3. Propuesta delimitación general del suelo urbano por zonas –.

Ver anexo PIT conforme a los anexos de PIT - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
MAPA PIT ÁNGEL PEDRO GILER

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSUS.A.

Art. 80. - Estándares Urbanísticos. - De acuerdo con el reglamento de la LOOTUGS los estándares “Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Siguiendo los lineamientos de la LOOTUGS y su decreto reglamentario, los estándares urbanísticos definidos para el cantón Tosagua son los siguientes:

Art. 81. - Estándares de equipamientos. - Entendiéndose que el equipamiento se refiere a suelo destinado para la edificación o construcción de un espacio para la prestación de un servicio público o social; para el cantón de Tosagua se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándar en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 6 m²/hab., o 25 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales se ha determinado un estándar de 5 a 6 m²/hab. aplicado en baja densidad., o de 15 a 25 m²/vivienda aplicada en media densidad; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 82. - Estándares de vías. – para el presente PUGS se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.

- **Estándar en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - Para las Cabeceras Urbano Parroquiales la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 25 % del suelo urbanizable.

Art. 83. - Estándares de infraestructura. - Entendiéndose como estándares de infraestructura el referido al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de desechos sólidos; se ha estableciéndose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

Art. 84. - Estándares de espacios públicos. - Entendiéndose que el espacio público se refiere a suelo destinado para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población; se determinan los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado.** - Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado.** - Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana.** - Para suelos de expansión Urbana se ha determinado un estándar de 9m²/hab., o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales.** - En las Cabeceras Urbano se ha determinado un estándar de 7m²/hab., o 15 m²/vivienda en áreas con densidades bajas y de 8m²/hab., o 20 m²/vivienda en áreas con densidades medias; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a espacio público, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 85. - Estándares urbanísticos para el suelo de protección. - Los suelos de protección, en suelo urbano no podrán sufrir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

Art. 86. - Estándares urbanísticos para áreas verdes. - El estándar para áreas verdes será de 9 m²/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metros como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y quebradas, en estos últimos se considera, desde la línea de barranco vegetación, tomando la línea arbórea que supere los 3 mts de fuste.

Art. 87. - Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento. - A parte de los m²/hab. o m²/vivienda, se han establecido unos estándares para equipamiento, referido a su tamaño de terreno por tipo de equipamiento; el cual deberá ser aplicado al momento de dejar las reservas de suelo en las planificaciones complementaria; estos estándares corresponden a las condiciones definidas por las entidades competentes.

La Normativa de equipamientos y resumen de aprovechamientos urbanísticos constan en el apartado de Anexos.

TÍTULO IV

NORMATIVA ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I

Componente Estructurante

SECCIÓN I

Subclasificación del Suelo Rural

Art. 88. - Suelo Rural. - La subclasificación del suelo se adopta las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Para el suelo rural del cantón Tosagua se establece la siguiente subclasificación:

- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción
- Suelo rural para el aprovechamiento extractivo.

Ver lámina: Mapa de subclasificación de suelo- Cantón Tosagua e instrumentos de planificación como los anexos.

SECCIÓN II

Componente urbanístico en suelo rural

Art. 89. - Componente urbanístico. - El componente urbanístico formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

Art. 90. - Polígonos de intervención territorial. - Estos polígonos se han formado a partir de las subclasificaciones del suelo en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizó a partir de la información de partida disponible por el GADM de Tosagua y responde a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas.

Art. 91. - Tratamientos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. La LOOTUGS define los siguientes tratamientos:

- Tratamiento de conservación.
- Tratamiento de desarrollo.
- Tratamiento de mitigación.
- Tratamiento de promoción productiva.
- Tratamiento de recuperación

Art. 92. - Usos del suelo rural. - Dentro de los Polígonos de intervención Territorial (PIT) distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo establecen los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio.

a) Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, 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.

- **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de

actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

b) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario 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.

c) Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas a la explotación maderera. La determinación del uso de 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.

d) Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola 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.

e) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a 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.

f) Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

g) Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 93. - Compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

- Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- Uso 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.

Art. 94. - Ocupación del suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Para el caso del suelo rural, relacionado con las dinámicas del cantón como territorios colectivos, adjudicaciones pendientes y relacionamiento de asentamientos humanos, se definieron fraccionamientos restringidos y no permitidos.

Art. 95. - Componente urbanístico – suelo rural de protección. – De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

Es de obligatorio cumplimiento de quién asume la responsabilidad técnica de cualquier tipo de proyecto arquitectónico o de ingeniería civil, así como de los ciudadanos y entes públicos, personas jurídicas, públicas o privadas, revisará los ANEXOS-PIT que se aprueba adjunto a la presente norma.

Los servidores públicos encargados en cada de la instancia de la administración pública del suelo y espacios públicos actúan en observación a la norma, salvaguardando los criterios de planificación establecidos en los instrumentos y ordenanzas, actuando siempre en el favor social y colectivo de esta jurisdicción administrativa.

Art. 96. - Componente urbanístico – suelo rural de expansión urbana.

Para el cantón Tosagua el Suelo rural de expansión Urbana, no se ha considerado una designación en el territorio debido a que, luego del análisis geo estadístico realizado, se concluye la existencia de un gran porcentaje de suelo urbano no consolidado disponible dentro de los actuales límites urbanos y que requiere de su consolidación evitando la expansión urbana de forma horizontal, debiéndose priorizar la consolidación del suelo vacante dentro del área urbana previo a la expansión de este a suelo rural.

SECCIÓN III**Cambio de uso de suelo**

Art. 97. - Procedimiento. - De acuerdo a la normativa nacional vigente, es necesario solicitar a la Autoridad Agraria Nacional la autorización de cambio de uso de suelo, para ello, **el Acuerdo Ministerial No. 214 del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)** Acuerdo Ministerial No. 214, suscrito el 21 de octubre de 2019, tiene por objeto “sistematizar el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial”, determina:

“Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 3.- De los requisitos. - *El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente, presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:*

1. *Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.*

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 (acuerdo ministerial 017-2020 reformado) del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.*

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).
4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.
5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.
6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.
7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento”.

SECCIÓN IV

Fraccionamiento rural.

Art. 98. – Fraccionamiento mínimo rural. - En suelos de clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permiten un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso del suelo asignados en las respectivas zonificaciones o aquellas previstas en el PUGS, conforme el siguiente detalle:

Polígono de Intervención Territorial (PIT)	Código PIT	Tratamiento	Redondeo Fraccionamiento	Redondeo Fraccionamiento
			ha	m2
Actividades Agropecuarias y Forestales *	PIT1-AAF	Promoción productiva	0.5* condicionado a la estructura parcelaria, respeto a normas ambientales y fines netamente agrícolas, pecuarios o de equipamiento de apoyo agrícola. Se permite con fines Turísticos con conservación de flora y fauna en un 70%. El fraccionamiento se realizará siempre que la propiedad tenga un área mínima de 1.00 ha.	5.000,00

Polígono de Intervención Territorial (PIT)	Código PIT	Tratamiento	Redondeo Fraccionamiento	Redondeo Fraccionamiento
			ha	m2
Bosque y Vegetación Natural*	PIT2-BVN	Recuperación	2,00	20.000,00
Expansión urbana	PIT3-SEU	Desarrollo	0,02	200
Centro Poblado en suelo Rural	PIT4-CPR	Mejoramiento integral	0,03 Condicionadas a UPA, unidad de producción agropecuaria o equipamiento. Que sea netamente para uso vivienda en zona rural, en zonas consolidadas y de grado familiar. Y en casos de V.I.S. (Vivienda de interés social) debidamente verificada.	300,00
Recurso Natural Hídrico*	PIT5-RH	Recuperación	N/A	N/A
Actividades Acuícolas*	PIT6-AA	Promoción productiva	0.5* condicionado a la estructura parcelaria, respeto a normas ambientales y fines netamente agrícolas, pecuarios o de equipamiento de apoyo agrícola. Se permite con fines Turísticos con conservación de flora y fauna en un 70%	5000
Manglar Jama-Zapotillo	PIT7-MJZ	Conservación	N/A	N/A
Recurso Estratégico Nacional de Agua	PIT8-RENA	Protección	N/A	N/A

Polígono de Intervención Territorial (PIT)	Código PIT	Tratamiento	Redondeo Fraccionamiento	Redondeo Fraccionamiento
			ha	m2
Recurso Estratégico Nacional de Electricidad	PIT9-RENE	Protección	N/A	N/A
Sistema Nacional de Áreas Protegidas*	PIT10-SNAP	Conservación	N/A	N/A
Territorio Comunal	PIT11-TC	Conservación	N/A	N/A
Vialidad Estatal	PIT12-VE	Conservación	N/A	N/A
Sistema Matriz de Tubería Agua Potable	PIT13-SMTAP	Protección	N/A	N/A
Sistema de Riego	PIT14-SR	Mitigación	N/A	N/A
Humedal Ramsar	PIT15-PHR	Recuperación	N/A	N/A
Falla Geológica	PIT16-PFG	Protección	N/A	N/A
Especial Tratamiento de AASS	PIT17-ETDS	Mitigación	N/A	N/A
Cementerio	PIT18-CEM	Recuperación	1.50	15.000.00

Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote (área de lote útil, o polígono de actuación) las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación, en suelo rural mientras mantengan las características de suelo de rural, se utilizarán para siembra de especies agroforestales, forestales, siempre y cuando no degraden bosques nativos, vegetación natural o manglares.

Los fraccionamientos solicitados deberán tener firma de responsabilidad de los propietarios y de responsabilidad técnica, en caso de suelo rural se admite responsabilidad técnica de lo solicitado de ingenieros agrónomos, agrícolas, acuícolas, ambientales, arquitectos e ingenieros civiles, todos habilitados mediante registro de patente municipal, los profesionales responsables técnicos, juramentan el conocimiento y cumplimiento de las normas vigentes.

El fraccionamiento se realizará previa la presentación de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (registrado en el GADM Tosagua), de acuerdo al formato establecido por el GADM del Cantón Tosagua en especie simple.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma original y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro *Senescyt*) arquitectos, ingenieros civiles, agrónomos, agrícolas, acuícolas y ambientales acorde a la naturaleza del PIT. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de fraccionamiento se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, área total, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, quien emitirá el informe favorable sobre el fraccionamiento y remitirá para la autorización respectiva a la Dirección de Planificación.

Los técnicos servidores públicos del GADM de Tosagua antes de emitir los informes pertinentes deberán revisar el informe que presenten las unidades de ambiente y riesgo para fraccionamientos en zonas de bosque, riesgo y protección, etc., según sea el caso.

TÍTULO V

NORMAS Y MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Modificaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 99. - Podrán modificarse solamente las disposiciones del PUGS relativas a:

- a) Localización de equipamientos, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificaciones y urbanización dentro de las márgenes que establece el Capítulo.
- b) El Concejo Cantonal, de ser el caso, propondrá las reformas al presente Capítulo, cuya modificatoria estará sujeta a lo que prescribe el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley orgánica de ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo.

Art. 100. - Las modificaciones del diseño urbano permisible serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándose hasta el 10% de la asignada. El coeficiente de ocupación del suelo total (COST) y el tamaño de sus lotes, podrán variar hasta el 5% de los indicadores establecidos en el PUGS.

Como parte del desarrollo de una ciudad, los técnicos que propongan reformas deberán en sus insumos establecer el análisis de la imagen urbana, el comportamiento de los manzanos y el frente y fondo, altura, como elementos indispensables en la observación del desarrollo equilibrado del entorno de la ciudad, el informe será levantado aprobado por un técnico de profesión arquitecto.

Art. 101. - Solo al Concejo Cantonal le corresponde interpretar en forma obligatoria las disposiciones de este Capítulo, así como acordar su modificación, basado en informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación del GADM de Tosagua, el análisis se acompañará de los informes técnicos pertinentes de las unidades de ambiente, riesgo, las empresas públicas de agua potable, como de los encargados de los demás servicios.

Para predios ubicados en el PIT Centro Poblado Rural, podrán solicitar al GAD Municipal la asignación de datos para la zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación de suelo, derivados del PUGS y complementado de un análisis urbanístico del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: áreas verdes, equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Además de tener los informes con los respectivos planos de las zonas de riesgo, amortiguación, pendientes, tipo de riesgo, la viabilidad de sí el riesgo es mitigable y las obras de infraestructura como costos de habilitación de suelos y sus responsables con las garantías.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa, respetando y articulando la debida habilitación de vías conforme lo determine la unidad encargada de vías públicas, en suelos rurales se deberá obtener la habilitación vial acorde a los estándares de los encargados de su habilitación y mantenimiento, Gobierno Provincial de Manabí o la entidad delegada o que haga sus veces y en caso de integración de empalmes viales a las normas y autorizaciones del encargado de las vías estatales MTOP o quien haga sus veces.

La Dirección de planificación del GAD Municipal emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido al Concejo Municipal.

CAPÍTULO II

Normas para el Uso de Suelo

SECCIÓN I

Consideraciones Técnicas

Art. 102 - El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente Capítulo.

Art. 103. - Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Planeamiento, se entenderá que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a la presentación de un plan parcial o especial y que el mismo justifique la necesidad de su incorporación, así como la necesidad de cambiar un uso de suelo no previsto, además deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales y complementarios previstos para el Polígono de Planeamiento.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho polígono, espacios construidos, cubiertos y descubiertos y factibilidad de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;
- c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

- d) Que su funcionamiento no genere en el Polígono de planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

Art. 104. - El PUGS que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de los centros urbanos, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socioeconómicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación será cada inicio de administración municipal, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos previstos para el quinquenio que termina, y elaborar, a su vez, los programas y proyectos para el quinquenio subsiguiente.

Las propuestas de implementación de reformas al PUGS deberán estar en las propuestas de los gobiernos.

Art. 105. - Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previos informes de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas; y de la Dirección de Planificación.

Art. 106. - Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del PUGS serán nulos.

Las actuaciones urbanísticas, arquitectónicas fuera de norma no admiten indemnizaciones, siendo de absoluta responsabilidad de los propietarios de los predios o edificaciones, las afectaciones a terceros. El GADM de Tosagua, EN cumplimiento de norma expresa iniciará las acciones legales pertinentes ante Contraloría General del Estado y Fiscalía General del Estado.

Art. 107. - Uso del suelo para actividades extractivas. - Para toda actividad extractiva en el cantón Tosagua, el GAD municipal extenderá el permiso correspondiente de conformidad a lo establecido en los trámites y procedimientos para uso del suelo dentro de sus competencias.

Art. 108. - Pago por uso de suelo. - Las personas naturales o jurídicas, que requieran permisos para uso y gestión del suelo en el cantón Tosagua, deberán realizar los trámites correspondientes y cubrir los valores previstos en la normativa municipal.

Para que se realicen los pagos de uso de suelo para el sector extractivo se procederá como se detalla de acuerdo al pago y cobro de la ordenanza que regula, autoriza y controla la explotación de materiales áridos y pétreos en el cantón Tosagua.

Esto lo ha tomado el GADM Tosagua, con el fin de precautelar cualquier anomalía ocasionada en el uso del suelo. Y, causan daños de Impacto Ambiental y Social.

La Constitución de la República del Ecuador, en el Capítulo Segundo, al tratar en el tema de Biodiversidad y Recursos Naturales, en el Art. 395.- al referirse a la Naturaleza y Ambiente, en sus numerales 1, 2, 3 y 4, garantizan a la colectividad, con modelos de desarrollo ambientalmente equilibrados y respetuosos; con políticas de gestión ambiental; y, más disposiciones legales que serán aplicables en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza. De igual manera, en la sección segunda, cuando trata en el Art. 400.- establece: “El Estado ejercerá la soberanía sobre la Biodiversidad, cuya administración y gestión se realizará con responsabilidad intergeneracional...”

La Constitución de la República del Ecuador, como norma general de las leyes, nos garantiza a todos los ecuatorianos una mejor vida en los diferentes ámbitos. Y, en este caso, para que no se desarrolle un mal funcionamiento de la Biodiversidad y no darle un correcto uso, repercutirá en un impacto no solo económico sino también social.

La formulación de tasas y cobros observará las disposiciones establecidas en el marco de las ordenanzas pertinentes, de no existir, la máxima autoridad dispondrá los cobros mediante resolución administrativa amparado en informes detallados y motivados.

SECCIÓN II

Normativa Específica de Uso Industrial de bajo y mediano impacto

Art. 109. - Uso industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 110. - Usos específicos y áreas de aplicación:

Industrias de bajo impacto: Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales de menor escala que no genera incompatibilidad con la residencia.

Se entiende por manufactura a la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Las edificaciones para uso industrial de bajo impacto, a más de las condiciones específicas de este tipo de industria, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección - Municipal Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las - disposiciones de la Secretaría del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial de bajo impacto, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargada de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes hacia la Dirección de Planificación para que se genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.
- Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

- Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles, y estarán dotadas de muros corta - fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de factibilidad de la municipalidad, de servicios básicos: para agua potable y alcantarillado y de la empresa eléctrica para suministro de energía eléctrica y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por estas entidades.

SECCIÓN III

Normativa Específica de Uso de Equipamiento de Servicios

Art. 111. - Uso de equipamiento de servicios. - Destinado a actividades e instalaciones que satisfagan las necesidades de la población, garanticen el esparcimiento y mejoren la calidad de vida.

Art. 112. - Servicio públicos. - Son los que presta el Estado o el GADM de Tosagua, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

SECCIÓN IV

Norma Específica de Uso de Suelo de Protección

Art. 113. - Usos de protección ecológica y conservación del patrimonio natural. - Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural, bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes a Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará, según sea del caso, la vivienda o asentamientos humanos y actividades industriales, extractivas y agroproductivas, para lo cual se articulará con los Planes de Manejo Ambiental, así como la ley ambiental vigente y afines.

Art. 114. - Usos específicos y áreas de protección ambiental. - Son aquellas áreas de especial interés ambiental, áreas de protección mediante ley destinadas a usos no modificables cuya finalidad es la protección del ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de Planes de Manejo, estos se conforman con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección del cantón Tosagua.

SECCIÓN V

De los riesgos

Art. 115. - Riesgos. - En el territorio en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el GADM del Cantón Tosagua, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

Art. 116. - Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales.

- Los lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad responsable de la gestión de riesgo de la municipalidad, que requiera habilitar o construir, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la Unidad encargada de la gestión de riesgos en el GADM del Cantón Tosagua
- b) Estudio de estabilidad de taludes o laderas, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- e) En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Dirección de Planificación, previo informe favorable de la unidad responsable de la gestión de riesgos.
- f) Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- g) En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Dirección de Planificación a través de la Comisaria encargada del control de construcciones o quien haga sus veces, certificarán la prohibición correspondiente.
- h) Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

CAPÍTULO III

Urbanización y edificación

Art. 117. - Objetivos. - El presente capítulo tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y

edificaciones en las cabeceras parroquiales y asentamientos en suelos rurales, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 118. - Ámbito de aplicación:

1. Este Capítulo es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, entendido por tales, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Diseño de todo tipo de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc., diseño paisajístico y de jardinería.
- b) Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
- c) Agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones y eléctrico); del transporte terrestre; forestal; industrial; de la ingeniería de saneamiento e higiene.

Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, y requerirán un proyecto, según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción (obras menores), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.
- b) Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

3. Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

Art. 119. - Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro

urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio, las que serán determinadas y detalladas para cada caso.

CAPÍTULO IV

De las exigencias técnicas y administrativas

SECCIÓN I

Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad

Art. 120. - Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente Ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones, faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN II

Exigencias administrativas

Art. 121. - Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdividir o fraccionar, urbanizar, realizar un cerramiento, u otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS¹, solicitud que ingresará con la respectiva especie valorada, con la firma del propietario, acompañada del certificado de no adeudar al municipio, copia de la cédula de identidad, papeleta de votación del propietario, una copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, Certificado de Registro de la Propiedad. De ser el caso, un técnico de la Dirección de Planificación en conjunto con un técnico de la Unidad de Catastros o quien haga sus veces en representación del GADM de Tosagua realizarán la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que se tenga en la base de datos, posteriormente se actualizará la información del predio en Avalúos y Catastro.

Art. 122. - Análisis de la petición. - Recibida la petición, y para otorgar el IPRUS, la dirección de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.
- Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, Lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

¹ Se anexa el formato de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

- Para otros fines: Se concederá según requerimiento del peticionario
- Las certificaciones de la Empresa Pública de Agua Potable de la Unidad encargada del servicio de Alcantarillado, deberán ser emitidas en un plazo máximo de tres días a partir de la fecha de recepción.
- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS será tramitado en la dirección de Planificación, en un plazo máximo de 8 días laborables.
- Para el caso de las parroquias rurales, el término será máximo de quince días.
- En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo, será sancionado de acuerdo a la presente Ordenanza.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del IPRUS en el que se hará constar: Propietario o poseionario del predio, Datos del Predio (Número de predio, clave catastral, situación legal (Unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente lote, máximo ETAM (error técnico aceptable de medición); Ubicación; Áreas de Construcción; Regulaciones municipales (Zonificación, Clasificación del Suelo, Subclasificación del Suelo, Tratamiento, Uso del Suelo General, Usos del Suelo Específicos, Compatibilidades de uso, Retiros frontales, laterales y posteriores, Frente Mínimo, Predio Mínimo, COS, COST, Edificabilidad altura y número de pisos), Afectaciones como Vial (de ser el caso), Riesgos Naturales (de ser el caso), Hídrica (de ser el caso), Ambiental (de ser el caso), Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso), obras de infraestructuras; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

CAPÍTULO V

SECCIÓN I

Subdivisión de dos a diez predios urbanos

Art. 123.- Subdivisión de dos a diez predios. - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada conforme la distribución del plan de vialidad y movilidad debidamente aprobado por concejo, en terreno no mayores a 3000.00 m² con infraestructura eléctrica y de agua potable. Una vez analizada la solicitud por la Dirección de Planificación el Director definirá si es necesario o no exigir que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, entendiendo su uso de índole residencial, además deberá aportar con áreas verdes, las que serán entregadas al GADM del Cantón Tosagua, o su dotación en valor conforme a la COOTAD. Las subdivisiones de predios, lotes o macrolotes se alinearán a los lineamientos establecidos en el componente urbanístico conforme a las fichas anexas.

La subdivisión o fraccionamiento estará sujeto a las dimensiones mínimas que asigna el planeamiento para cada polígono (lote mínimo) de intervención territorial conforme a lo establecido en la propuesta del PUGS, o en las unidades de actuación urbanística.

Cualquier cambio del componente urbanístico, requerirá aprobación del concejo cantonal y generará al GADM de Tosagua la concesión onerosa de derechos respectivos por los cambios al suelo urbano o rural.

Art. 124.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- g) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (registrado en el GADM Tosagua), de acuerdo al formato establecido por el GADM del Cantón Tosagua.
- h) 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.
- i) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- j) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- k) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma original y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro *Senescyt*) arquitecto o ingeniero civil. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- l) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - 5. Ubicación a escala;
 - 6. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - 7. Propuesta de la división del predio;
 - 8. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc., según sea el caso previo análisis de la Dirección de Planificación;
 - 9. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos según sea el caso previo análisis de la Dirección de Planificación; y,
 - 10. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales, según sea el caso previo análisis de la Dirección de Planificación.

Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, quien emitirá el informe favorable sobre el fraccionamiento y remitirá para la autorización respectiva a la Dirección de Planificación.

Art. 125.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. - Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM de Tosagua deberá emitir un informe favorable por parte de la unidad encargada del planeamiento o planificación, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes. 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 otorgadas por la entidad competente del GADM de Tosagua, no se podrá realizar el traspaso de dominio de cada uno de los lotes a terceros, mientras no se concluya con la apertura y dotación de servicios básicos donde lo requiera.

Se establece conforme al Art 424 de la LOOTUGS, que, en el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, que no puedan designar el 15% de áreas verdes el GADM del Cantón Tosagua, exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos, la municipalidad deberá crear un fondo único y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Queda prohibido al mismo propietario realizar subdivisiones o fraccionamientos, de los predios ya aprobados previamente como subdivisión hasta 10 predios, de requerir una nueva subdivisión a partir de los 10 predios aprobados, éstos deberán tramitarse como Subdivisión de más de diez predios (Urbanizaciones).

Todo proceso de fraccionamiento se realizará bajo los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación y sus anexos adjuntos, por lo que respetará los rangos establecidos, como lotes mínimos y patrones de imagen urbana.

Los cambios a los parámetros urbanísticos, genera el derecho del GADM de Tosagua a establecer el pago por concesión onerosa de derechos, los cambios se aprobarán mediante acto administrativo emitido por el alcalde y con conocimiento del concejo cantonal.

La máxima autoridad o su delegado realizará la resolución administrativa de licencia de fraccionamiento.

Art. 126.- De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. -

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, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura, con el cual se habilitará la disponibilidad de transferencia de dominio de los predios a terceros.

Por ser un procesó menor él promotor inmobiliario deberá hacer entrega de las obras de infraestructuras y estructuras en conformidad con la resolución administrativa emitida por el alcalde o su delegado.

SECCIÓN II

Subdivisión de más de diez predios (Urbanizaciones)

Art. 127- De la subdivisión de más de diez predios. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

Generalmente, a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Art. 128.- De los requisitos de localización. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS del cantón Tosagua; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; o encontrarse ubicada en uno de los PIT denominado centros,
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la franja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos según sea el caso, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas, esteros y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM de Tosagua;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, sistemas de riego, muros de contención, muros de gaviones, o cualquier otra obra de ingeniería que sirva como elemento

de mitigación en zonas de riesgo u obras de infraestructura futuras que sirva a la sociedad en su desarrollo económico, productivo y de habitacional.

Art. 129.- De los requisitos físicos. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Todo proceso de fraccionamiento se realizará bajo los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación y sus anexos adjuntos, por lo que respetará los rangos establecidos, como lotes mínimos y patrones de imagen urbana.

Los cambios a los parámetros urbanísticos, genera el derecho del GADM de Tosagua a establecer el pago por concesión onerosa de derechos, los cambios se aprobarán mediante acto administrativo emitido por el alcalde y con conocimiento del concejo cantonal.

Art. 130.- De los sistemas públicos de soporte. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar los planos de infraestructura en cada una de las respectivas dependencias.

Art. 131.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. - El GADM de Tosagua regulará mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;

- b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;
- c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de Tosagua de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativos y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso, se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminada de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM de Tosagua, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM de Tosagua;
- i) El gobierno municipal determinó en sus instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrador la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
- j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM de Tosagua, podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Todo proceso de amezanamientos y lote, se realizará en base a los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación y sus anexos adjuntos, por lo que respetará los rangos establecidos, como lotes mínimos y patrones de imagen urbana.

Los cambios a los parámetros urbanísticos, genera el derecho del GADM de Tosagua a establecer el pago por concesión onerosa de derechos, los cambios se aprobarán mediante acto administrativo emitido por el alcalde y con conocimiento del concejo cantonal.

Art. 132- Del sistema vial. - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las demás normas nacionales y locales vigentes.

CLASIFICACIÓN DE VÍAS SEGÚN SU DESEMPEÑO		
TIPO	ANCHO TOTAL (m)	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Camino Agrícola / forestal	6	16
Camino básico	9	14
Carretera convencional básica	12	10
Carretera de mediana capacidad normal	14,3	8
Carretera de mediana capacidad excepcional	18	8
Vías de alta capacidad interurbana normal	26,6	6
Vías de alta capacidad interurbana excepcional.	34,6	6
Vías de alta Capacidad Urbana o Periurbana	48,6	8

Fuente: Normas Ecuatoriana Vial, NEVI-12-MTOP

Elaborado por: Equipo Consultor TEAM SERCONSU S.A.

Art. 133.- De la aprobación del anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua;
- 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;
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;

- f) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) 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; y,
- g) Certificado de factibilidad de servicios básicos, de no contar con la factibilidad de los mismos, el propietario propondrá alternativas para su implementación que serán analizados y validados por el GADM de Tosagua.
- h) Certificado de riesgos, emitidos por el ente municipal correspondiente.
- i) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
 - 1. Ubicación a escala;
 - 2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
 - 3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - 4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
 - 5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
 - 6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - 7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
 - 8. Certificado, registro o licencia ambiental emitida por el ente competente (de ser el caso).

Todo proceso de amezanamientos y lote, se realizará los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación y sus anexos adjuntos, por lo que respetará los rangos establecidos, como lotes mínimos y patrones de imagen urbana.

Los cambios a los parámetros urbanísticos, genera el derecho del GADM de Tosagua a establecer el pago por concesión onerosa de derechos, los cambios se aprobarán mediante acto administrativo emitido por el alcalde y con conocimiento del concejo cantonal.

Art. 134.- Plazo: El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de sesenta días.

Art. 135.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (registrado en el GADM Tosagua) dirigido a la Dirección de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM del Cantón Tosagua;
- 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) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM de Tosagua.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- g) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) 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;
- h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Tosagua por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; mismos que podrá ser económicas o su equivalente en lotes de terrenos de la urbanización.
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitidos por el ente competente (de ser el caso); y,
- j) Certificado de no adeudar al municipio.
- k) Cronograma valorado de obras.

Art. 136.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. - Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GADM de Tosagua, a través de la Dirección de Planificación, emitirá un informe técnico favorable, en el que constará el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad de Tosagua, y estas se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

La autorización se realiza por Resolución Administrativa de licenciamiento urbanístico firmada por la máxima autoridad o su delegado.

Art. 137.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El propietario o el responsable técnico, arquitecto e ingeniero civil (Registrado en el GADM de Tosagua), de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Tosagua la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 138.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El personal técnico responsable del proyecto, el propietario o el responsable técnico, arquitecto e ingeniero civil (Registrado en el GADM de Tosagua) deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM de Tosagua.

Art. 139.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM de Tosagua realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

El propietario o el responsable técnico, arquitecto e ingeniero civil (Registrado en el GADM de Tosagua), remitirán informes de los avances técnicos, conforme al formato establecido por la Dirección de Planificación.

Art. 140.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencian un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM de Tosagua, se 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, 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. 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 GADM de Tosagua.

Art. 141.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la 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 dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua.

- 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) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- e) Original o copias de los planos aprobados; y,
- f) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (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. 142.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la 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 GADM de Tosagua. Con base en este informe, el GADM de Tosagua notificará la fecha de inspección final de la obra.

Art. 143.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El GADM de Tosagua 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. 144.- 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 GADM de Tosagua, 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 GADM de Tosagua, misma que habilita al propietario para realizar el traspaso de dominio de los predios a terceros.

Art. 145.- De la ejecución de la garantía. - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM de Tosagua 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) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM de Tosagua en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM de Tosagua el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

Art. 146.- De las estructuras patrimoniales. - De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

SECCIÓN III

Aprobación de planos, permisos de construcción y garantías para edificaciones

Art. 147. - Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, aprobar una propiedad horizontal deberá presentar en la dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

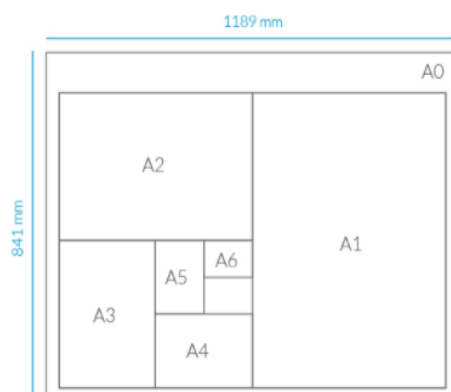
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- Certificado de registro profesional en la municipalidad;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o historial en el caso de que lo amerite;
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza, o los parámetros establecidos por cada entidad encargada de prestar o recibir los servicios.

Art. 148. - Presentación de los planos. - Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital (formato *dwg*) para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección, además de los planos deberán sujetarse a lo que establecen las siguientes normas INEN:

- Código de práctica para dibujo de arquitectura y construcción;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas; y,
- Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

a) **Dimensiones de Láminas.** Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682



Fuente: Norma INEN 568

A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

b) Cuadro de títulos y sellos de aprobación. –

- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar, para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0.15 m.
- Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener, como mínimo, los siguientes datos:
 - Clave catastral y número de predio.
 - Nombre del proyecto.
 - Nombre, número de cédula y firma del propietario.
 - Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
 - Título de la lámina - Escala o escalas - Fecha - Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

- c) **La Responsabilidad Técnica Profesional.** - Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, y los diseños de cálculo estructural e instalaciones, así como las construcciones en general, deberán ser ejecutados necesariamente bajo la responsabilidad técnica de un profesional calificado y comprobado, de acuerdo con las correspondientes Leyes de ejercicio profesional, arquitecto e ingeniería civil.

Para el libre ejercicio de los profesionales facultados por la Ley, para la planificación y construcción de las edificaciones y/o construcciones a realizarse dentro del Cantón Tosagua, deberán inscribirse obligatoriamente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Tosagua, la misma que otorgará un certificado del Registro Profesional Municipal, por intermedio de la dirección de Planificación, el mismo que tendrá una validez de un año calendario, para lo cual se presentará los siguientes requisitos:

- Cédula de Identidad y certificado de votación.
- Certificación de ser Ingeniero Civil, Arquitecto o profesional calificado, otorgado por la institución rectora nacional. (De Educación Superior).
- Formulario de datos personales otorgado por Planificación
- Dos fotos a color tamaño carnet
- Comprobante de Pago del 15% RBU (Remuneración Básica Unificada) dólares americanos, por concepto de Tasa Municipal, por la emisión del certificado de Registro Municipal Profesional, cancelados en las ventanillas de recaudación Municipal.

Art. 149. - En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las Normas de Arquitectura, Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y a las siguientes Normas Técnicas Ecuatoriana INEN del Código Ecuatoriano de la Construcción:

- Requisitos generales de diseño;
- Requisitos generales de diseño: peligro sísmico, espectros de diseño y requisitos mínimos de cálculos para diseño sismo resistente;
- Requisitos de diseño de hormigón armado;
- Requisitos de diseño y construcción de escaleras; y,
- Protección contra incendios.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de la acera y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción), el estudio estructural no será obligatorio salvo el caso de proyectos de futuro crecimiento vertical

Se requerirá de estudios complementarios de las edificaciones que superen los 200 metros cuadrados de construcción, los mismos que deberán ser aprobados por la Empresa Pública de Agua Potable, la Unidad de Alcantarillado, Empresa Eléctrica CNEL, Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En el caso de estudios de suelos y estructurales serán revisados por un Técnico de Regulación y Control Urbano o quien haga sus veces.

Contenido mínimo de los proyectos.

- a) Arquitectónicos.** - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:
- Levantamientos planimétricos o topográficos cuando existan cambios sustantivos de nivel.
 - Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Unidad de Ambiente y del departamento de gestión de riesgos del GADM de Tosagua.
 - Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, y demás referencias relevantes del sector.
 - Plano de implantación, en el que se anotarán claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:
 - Datos Generales; Nombre de Propietario; Clave Catastral; No. Predio; IRT. No. Fecha; Parroquia; Calle; Área del Terreno; COS-PB; Cos-Total; Uso Principal; Datos de la Edificación; Niveles; Usos; No. de Unidades; Área Total por Nivel; Área No Computable; Área útil; Totales.
 - Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Estos planos deberán llevar la firma original de responsabilidad técnica de un Arquitecto, y deberán realizarse obligatoriamente para todo tipo de Edificación, a excepción de las consideradas como obras menores de conformidad a la presente ordenanza, debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Ubicación de lote.
- Implantación general de las áreas de construcción indicando los retiros.
- Plantas generales de distribución de cada uno de los pisos.
- Corte longitudinal y transversal con indicación del sistema de circulación vertical.
- Plantas de instalaciones de AA.SS., AA.LL, y AA.PP.
- Plantas de instalaciones eléctricas, telefónicas y climatización
- Fachadas.

- Elevaciones principales de la edificación.
- Planta y detalles de cubierta.
- Cuadro de Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjeta de datos con espacio para sellos municipales.
- Memoria Técnica sobre el tratamiento de aguas residuales, si está en zonas que no tienen alcantarillado de aguas servidas.

b) Planos estructurales. – En el caso del proyecto que se requiere estos planos deberán llevar la firma original de Responsabilidad Técnica de un Ingeniero Civil o a fin con experiencia en cálculo estructural de conformidad a lo que establece la Ley, y deberán realizarse obligatoriamente para todas las edificaciones, para los galpones de uso comercial e industrial y otros usos en estructura metálica y hormigón armado, debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Planta de cimentación.
- Cortes de cimentación.
- Diseño de columnas y pórticos principales.
- Planta de losas de entrepisos.
- Diseño de cubierta.
- Diseño de escaleras y otros elementos necesarios.
- Planillas de hierros y resumen de materiales.
- Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjetas de datos con espacio para sellos municipales.
- Estudios geotécnicos, para edificaciones mayores a dos pisos.

Art. 150. – Aprobación de Planos. - La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo, el solicitante cancelará el dos por mil correspondientes a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos de 1 x 1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

Por la aprobación de planos referentes a propiedad horizontal se pagará el 10% del salario básico unificado por alícuota.

Art. 151. - En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

Art. 152. - Plazo de aprobación. - La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Art. 153. - Permiso de construcciones.

a. El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalentes conforme lo señala al cuadro en el literal c del presente artículo, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra, mismo que deberá ser ingeniero civil, o arquitecto a fin de cumplir con lo establecido.
- Formulario del permiso de construcción, suscrito por el Propietario y el Director Técnico de la Obra.
- Certificado de pago de valores administrativos sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Aprobación de Planos.
- Certificado de pago de valores administrativos sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Permiso de Construcción.
- Planos Arquitectónicas
- Planos estructurales en el caso que lo requiere (mayor a dos plantas)
- Formulario del INEC.
- El permiso de construcción será otorgado hasta dentro de setenta y dos horas laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro, centros urbanos de las parroquias rurales y asentamientos, desee levantar una edificación nueva; ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

- b. Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa de otorgamiento del permiso de construcción sobre costo total de la obra**, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, este valor será determinado por la dirección de Planificación de la municipalidad y se deberá aplicar.

Para la aplicación de tasas y cobros se mantendrá el esquema de cobros presente en la ordenanza vigente.

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de permisos de construcción.

La vivienda de interés social pagará por tasa de permiso de construcción del 2 x 1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción

- c. De las garantías.** - El municipio aceptará como garantías: hipotecas, prenda, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, y depósito de moneda de curso legal.

El monto de la garantía para la construcción será establecido por la dirección de Planificación de acuerdo al siguiente cuadro y basándonos en el costo total de la obra.

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
DESDE m2	HASTA m2	
1	240	1,00%
241	600	1,50%
601	en adelante	2,00%

En el caso de construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Termino de las obras, para devolución de la garantía, el interesado solicitará la inspección a la jefatura de planificación, para que compruebe la terminación de las obras de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, y se emite el respectivo permiso de habitabilidad.

No se considerará modificado el plano hasta una variación del 5 % del total de construcción, pasado de este porcentaje se deberá cancelar el valor por m2 modificado, siempre que dichas modificaciones no sean de índole estructural.

- d. El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente a cinco Remuneraciones Básicas Unificadas o al valor establecido en la respectiva norma de cobros administrativos de la municipalidad.

Como factor para el costo de obra se usará el determinado por la dirección de Planificación de la municipalidad, en tal caso dicho valor no será inferior al determinado por el índice de costos del INEC.

Art. 154. - Una vez cumplidos con los requisitos, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención el Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

Solicitud dirigida al Director de Planificación, para edificaciones y para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales.

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- Permiso de construcción original y tres copias;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia de los planos aprobados;
- Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.
- Certificado de registro de la propiedad actualizado.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

El permiso de construcción podrá ser revocado por el Comisario de Construcción o el Director de Planificación, previo expediente administrativo sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del bien o sus herederos, de la misma manera que para el caso de obras inconclusas señaladas en esta Ordenanza.

Las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

SECCIÓN IV**Autorización de intervenciones constructivas menores.**

Art. 155. - Permiso para obras menores. – El Director de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, cuando la solicitud sea para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones, y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM de Tosagua podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m²;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; y,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, adecuación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de quince días laborales.

Art. 156.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación del GADM de Tosagua, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua;
- b) Certificado de no adeudar al municipio;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- d) Presentar cédula de ciudadanía y certificado 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;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Para las obras que incluyen una ampliación en el inmueble, se deberá presentar los planos aprobados por la municipalidad del proyecto inicial; de no contar con este, se deberá tramitar la aprobación de planos con sus respectivos pagos.

- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- i) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Art. 157. - Permiso de demolición. - Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá presentar la metodología técnica respectiva; y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Director de Planificación, a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula de identidad;
- b) Se deberá presentar la metodología a utilizarse con la finalidad de coordinar sus trabajos.;
- c) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 100 % del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para el subsanar posibles afectaciones.
- d) Certificado de riesgos emitido por el ente municipal correspondiente.
- e) Se coordinará con la comisaría municipal para la disposición general de los restos producto de la demolición.

Art. 158.- De la autorización de intervenciones constructivas menores. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM de Tosagua a través de la Dirección de Planificación deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Art. 159.- De la notificación de inicio del proceso. - El propietario deberá notificar al GADM de Tosagua el inicio de obra. Toda obra necesitará la presentación con imágenes del proceso de construcción y deberán ser entregadas mediante informe firmado por el responsable de obra, como documentación previa a la autorización del GADM Tosagua a la habitabilidad.

Art. 160.- De las inspecciones de obra. - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM de Tosagua deberá realizar por lo menos cuatro inspecciones para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Art. 161.- Informe de finalización de obra. - El responsable de la obra emitirá al GADM de Tosagua el informe de finalización de obra. Adjuntando el informe, conforme el Art. 158.

Art. 162.- De las estructuras patrimoniales. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio. Todo bien que supere los 50 años, deberá solicitar la respectiva inspección para su clasificación como bien patrimonial.

SECCIÓN V

Autorización de intervenciones constructivas mayores.

Art. 163.- Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM de Tosagua para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m², o de acuerdo al área indicada por la Dirección de Planificación en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

Art. 164.- De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM de Tosagua para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) Certificado de no adeudar al GADM de Tosagua.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

Art. 165.- De la aprobación del anteproyecto. - El GADM de Tosagua, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

Art. 166.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM de Tosagua, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice, un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) Certificado de No adeudar al GADM de Tosagua por parte del propietario del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos y edificaciones especiales;
- j) Certificado, registro o licencia ambiental emitidos por el ente municipal competente (de ser el caso).
- k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
- l) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Tosagua de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos y edificaciones especiales;
- m) Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Tosagua por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,
- n) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

Art. 167.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. - Previo a otorgar esta autorización, el GADM de Tosagua, deberá emitir un informe técnico indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

Art. 168.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM de Tosagua deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Art. 169.- De la notificación del inicio de obra. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Tosagua, la fecha de inicio de obra. El Director de Planificación enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 170.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de Tosagua de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Informes que serán revisados por el comisario de construcciones o quien haga sus veces, a su vez, en coordinación con técnico de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GADM de Tosagua.

Art. 171.- Del incumplimiento de la normativa. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencian un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal de Tosagua, o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM de Tosagua tomará las siguientes acciones:

- a) 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,
- b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, 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 GADM de Tosagua.

Notificaciones que serán realizados por el comisario de construcciones o quien haga, de su vez, en coordinación con el técnico de fiscalización del GADM de Tosagua.

Art. 172.- Del informe de finalización de obra. - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al director de Planificación del GADM de Tosagua; con base a este informe, el GADM de Tosagua notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Art. 173.- De la inspección final de la obra. - El técnico municipal, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa además normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo. El responsable técnico de la obra deberá tener los informes de cada fase de ejecución de la obra debidamente firmados, estas fases son cimentaciones, estructuras de pisos, mamposterías y de seguridad eléctrica.

Art. 174.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. - En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM de Tosagua emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Art. 175.- De la ejecución de la garantía. - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM de Tosagua, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Art. 176.- De las estructuras patrimoniales. - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Todo inmueble construido en el Cantón Tosagua, cuya edad supere los 50 años, requerirá la evaluación pertinente de la unidad o encargado de Patrimonio y Cultura, como de la dirección de planificación, la comisaría de construcciones o quien haga sus veces, velará por el control de las remodelaciones, demoliciones, mismas que deberán contar con los permisos pertinentes y valoraciones de su procedencia o no como registro de bien o bienes inmuebles patrimoniales de Tosagua.

Art. 177. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, si se incrementa su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En

caso de obras menores que no excedan de hasta 5 % del área aprobada, deberán ser comunicadas a la Dirección de Planificación.

Art. 178. - De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones. Este registro será custodiado por la Dirección de Planificación y monitoreado por la Unidad de Catastros del cantón Tosagua.

CAPÍTULO VI

Régimen de Propiedad Horizontal.

SECCIÓN I

Ámbito general

Art. 179.- Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alícuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectada y accesible desde un espacio público.

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

Art. 180.- Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación.

Art. 181.- De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes de ser el caso;
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

Se establece, conforme al Art. 424 del COOTAD, que, los predios que no puedan designar el 10 % de áreas verdes y que superen el coeficiente, el GADM de Tosagua exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo, su finalidad será única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 182.- De los 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 Planificación del GADM de Tosagua:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigida al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua;
- 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) Aprobación de planos;
- d) Autorización de construcción;
- e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en

la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;

- h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
- i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
- k) Reglamento interno.

Art. 183.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. - El Director de Planificación o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

SECCIÓN II

Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

Art. 184.- Bienes comunes: Los proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal obligatoriamente deberán aportar con el porcentaje que establece el polígono de intervención territorial respectivo, para ser destinados a áreas verdes, estas áreas constituyen copropiedad y manejo común.

Los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal en altura, deberán dejar por lo menos el 10 % de área construida para ser destinadas a áreas comunes y en copropiedad, que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir equipamientos, salas comunes y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Se considera edificios de altura aquellos que superen el estándar urbanístico del PIT.

Art. 185.- Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal: Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

1. **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.
 - a. Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.
 - b. Características de las secciones viales:
 - i. Los accesos comunales peatonales, deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
 - ii. Los accesos comunales carrózales, deberán tener una sección mínima de 12.00 m.

2. **Tamaño mínimo de la unidad de edificación:** No podrá ser inferior a:
 - a. 95 m² de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
 - b. 60 m² de construcción total por unidad en un edificio.
 - c. Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir, que contengan una sola habitación, con su respectiva área social y de servicio.
3. **Retiros:** Deberán aplicarse los estipulados por el polígono de intervención territorial de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.
4. **Coefficiente de ocupación del suelo:** En ningún caso podrá ser superior en el PUGS para cada sector del Cantón,
5. **Edificabilidad:** Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.
6. **Excepcionalidad.** Se podrá aplicar el régimen de propiedad horizontal para subdivisión de predios, siempre que se cuente con un informe técnico favorable emitido por la dirección de planificación, misma que establezca la factibilidad de dicha subdivisión.

CAPÍTULO VII

SECCIÓN I

De la cabida mínima de lotes y fajas de terreno

Art. 186. - Para efectos de enajenación, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal de Tosagua considérense como lotes y como fajas particulares o municipales.

- a) Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción, independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

El frente, en ningún caso, será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que el frente sea menor de 12 metros, de acuerdo a la zonificación que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

- b) Por fajas se entenderá, las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes.

Si por cualquier procedimiento, llegarán a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Art. 187. - Cuando una faja de terreno de propiedad municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el GAD Municipal de Tosagua expedirá la respectiva nota de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio del Director de Planificación, sea el más llamado para adquirirla conforme a las condiciones óptimas de la configuración del predio.

El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago. Para su cancelación, el GAD Municipal de Tosagua podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento de la Dirección de Planificación servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de documento de dominio al propietario.

Art. 188. - Los propietarios de fajas sin edificios, o edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridos por el GAD Municipal de Tosagua, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del GAD Municipal de Tosagua la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto dispone el COOTAD y la Ley de Contratación Pública.

SECCIÓN II

Plazas, vías y espacios públicos

Art. 189. - La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseños respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento de soporte público. En el presupuesto del GAD Municipal de Tosagua se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

SECCIÓN III

Zonas de protección asociadas a los recursos hídricos.

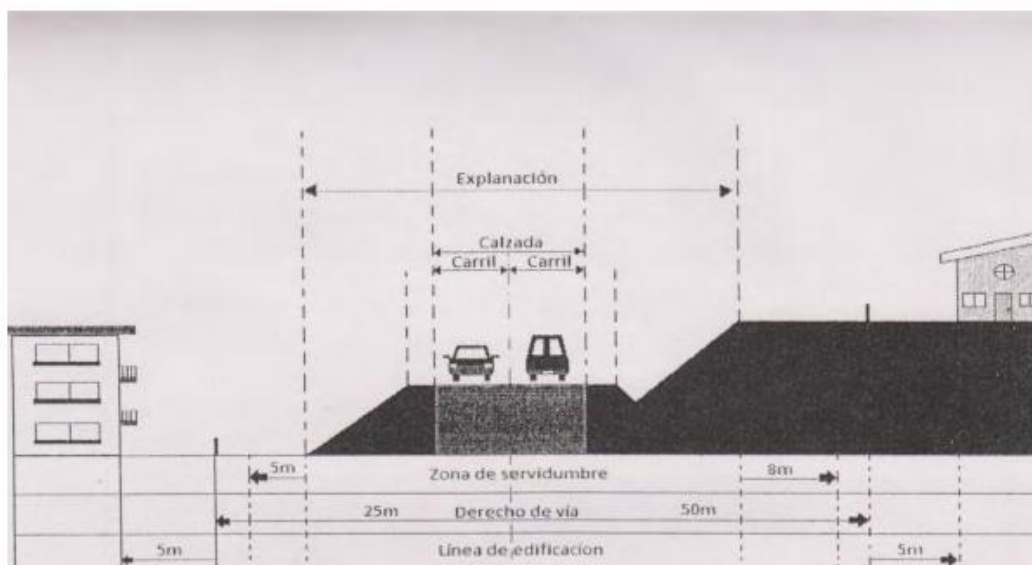
Art. 190. - Los terrenos colindantes con fuentes de agua superficial como son los ríos, quebradas y sistemas lacustres, no podrán ser urbanizados, no se permitirá ningún tipo de construcción en la zona de protección. El GAD Municipal de Tosagua suscribirán acuerdos de conservación y uso sostenible con los propietarios de estos predios para establecer un plan de manejo.

- a) En los sectores de los ríos se han definido zonas de protección de 50 metros a cada lado, medidas desde la línea de máxima crecida medible o visible de la orilla del río.
- b) Para el caso de las quebradas, esteros, taludes, las franjas de terreno serán de diez metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla.

Mientras el GAD Municipal de Tosagua no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de protección, los propietarios utilizarán dicha zona siempre que su actividad priorice la recuperación y conservación de esta área, quedando expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminan la quebrada, río o laguna.

Art. 191. - Se respetarán también los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna:

- a. Para el caso de derechos de vías estatales, veinticinco metros a cada lado a partir del eje de la vía conforme lo establece la autoridad nacional de transporte, queda establecido así el derecho de vía según lo detallado a continuación:



- 1) Explanación: Área de Terreno Ocupada por la construcción del camino.
- 2) Derecho de Vía: Para vías de dos carriles tendrá una longitud de 25 m y para vías de cuatro carriles tendrá una longitud de 50 m medidos a partir del eje de la vía.
- 3) Zona de servidumbre: tendrá una longitud de 5 m en las vías de dos carriles y 8 m en las vías de cuatro carriles, medidos desde el pie del talud, relleno o desde el borde superior del corte según sea el caso, y estará ubicado dentro de la zona del derecho de vía, marcando el límite a partir del cual se ubicará cualquier tipo de servicio público.

- 4) Línea de edificación: Esta zona de seguridad se establecerá en una longitud de 5m a partir del fin del derecho de vía.

(Lo señalado acorde a lo establecido en la sección 5.901 la faja afectada o derecho de vía, de la Norma Ecuatoriana vial NEVI-12-MTOP volumen 5).

- b. Para el caso de plantas de agua potable, cincuenta metros desde el borde de sus instalaciones.
- c. Para el caso de plantas de procesamiento de desechos, lagunas de oxidación y rellenos sanitarios, doscientos metros desde el borde de sus instalaciones.
- d. Para el caso de líneas de alta tensión de 138 KV, quince metros a cada lado.
- e. Para el caso de líneas de alta tensión de 32 a 46 KV, ocho metros a cada lado.
- f. Para el caso de tuberías matriz de agua potable, diez metros a cada lado.
- g. Para el caso del PIT rural RENA (Recurso Estratégico Nacional Agua), quince metros a cada lado.

Art. 192.- Para el caso de implantación de una construcción se deberá adicionar un retiro de 5 m, a partir de la distancia establecida en los márgenes de protección señalados en el artículo anterior de la presente.

SECCIÓN IV

De la publicidad estática y antenas de comunicación

Art. 193. - Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinada al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncien la clase de actividad, profesión arte o negocio previa autorización de la Unidad de Control Urbano. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes

Art. 194. - Colocación de rótulos. - Para la colocación de rótulos, se solicitará la autorización a la dirección de Planificación, que deberán precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno y sumados tendrán una dimensión que no sobrepase el 5 % del área de llenos de la fachada de la edificación, así mismo estas no deberán generar barreras arquitectónicas, su colocación será paralela a la fachada a instalar, se prohíbe la colocación perpendicular a la fachada de inmuebles.

Art. 195. - Vallas publicitarias. - La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Tosagua establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

Art. 196. - El interesado sea persona natural o jurídica deberá obtener una certificación de la Dirección de Planificación previa aprobación de la valla publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno. Luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública y dejará el 20 % del espacio útil de la valla para promocionar al GAD Municipal de Tosagua o mensajes culturales.

Art. 197. - Para el caso de las vallas de 18 m² o más, esas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800 metros; además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6.50 metros.

Art. 198. - Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores, promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político y religioso.

Art. 199. - El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y para el pago se establece el siguiente monto.

Se toma como base el valor de una remuneración básica unificada (RBU) por su colocación, para un área de 9 m² o menos de valla publicitaria y por cada metro cuadrado más, se pagará un monto estipulado del 12.5% de una RBU.

Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 200 m.

Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias, la Dirección de Planificación verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en el contrato.

Se prohíbe el subarrendamiento. Toda valla que no esté adherente a edificación existente deberá tener informe técnico de arquitecto o ingeniero civil, avalando la seguridad estructural de la misma.

Art. 200. - Los pagos se realizarán en la Unidad de Recaudación del GAD Municipal de Tosagua y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte de la Dirección de Planificación.

Art. 201. - Los dineros recaudados pasarán a formar parte del Fondo del Área Social del GAD Municipal de Tosagua y servirán para financiar proyectos y actividades de esta naturaleza.

Art. 202. - Las empresas que coloquen las vallas, serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de Tosagua sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor.

Para el caso de las empresas y/o propietarios de las vallas y paletas publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa de cinco salarios básicos unificados.

Art. 203. - La empresa que coloque las vallas publicitarias deberá presentar al GAD Municipal de Tosagua un seguro de vida por daños a terceros, el mismo que será renovable por cada actualización de los permisos.

Art. 204. - Se prohíbe toda manifestación de publicidad y propaganda gráfica en el cantón en lo referente a:

- a) Las fachadas o cubiertas de los edificios declarados monumentos históricos o artísticos de carácter nacional o local, así como en sus inmediaciones, cuando por su emplazamiento, la publicidad oculte o impida, total o parcialmente, la contemplación directa de cualquiera de estos monumentos
- b) En todo ámbito de los espacios naturales protegidos, o parques naturales de interés nacional;
- c) En los postes y estructuras de transmisión de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía;
- d) En pancartas de cualquier material atravesadas en las vías públicas; y,
- e) En una distancia menor a veinte metros de puentes, redondeles e intersecciones de vías

Art. 205. - Requisitos para la colocación de antenas de comunicación. - Para la aprobación de la colocación de antenas de comunicación a excepción de las antenas domiciliarias de televisión, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
- b) Copia de escrituras del predio debidamente registrado y/o contrato de arrendamiento;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Certificado de registro de la propiedad;
- e) Copia de la cédula del propietario;
- f) Estudio de impacto ambiental;
- g) Fotografía del inmueble;
- h) Pago de la tasa por ocupación de suelo, previo informe técnico de aprobación por el ente municipal.

Art. 206. - La empresa y/o propietario del inmueble que permita la instalación de las antenas de comunicación, serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de Tosagua, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costa

del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera de que se integre a su entorno arquitectónico.

Art. 207. - El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se toma como base el valor de 2 RBU, por ocupación del suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en su altura se pagará 15% de un RBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación, la Dirección de Planificación verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento a la presente disposición, la persona natural o jurídica pagará el doble del valor del previsto en el párrafo anterior de este artículo, observando lo dispuesto para el diseño arquitectónico de las mismas, caso contrario se procederá al retiro inmediato.

Art. 208. - Prohíbese la colocación de antenas de comunicación en el sector que comprende el polígono de Conservación, salvo el caso de instituciones públicas o privadas que justifiquen su instalación para servicio colectivo.

SECCIÓN V

Inclusión para la accesibilidad universal

Art. 209. - La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables para las personas con capacidades especiales. Para lo cual se deberá considerar la aplicación de las normas NTE INEN sobre accesibilidad al medio físico vigentes, NEC-HS-AU.

Art. 210. - Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se consideran edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

Art. 211. - Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dicten a futuro.

El GAD Municipal de Tosagua negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistir en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

Art. 212. - El GAD Municipal de Tosagua deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los discapacitados, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación proporcionará normas técnicas que se requieran.

Art.213. - Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente Ordenanza.

SECCIÓN VI

Prevención y Protección

Art. 214. - Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), específicamente la Normativa Técnica referente a la Seguridad Estructural de las Edificaciones; elaborado por MIDUVI y la Cámara de la Industria de la Construcción y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras; y,
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa informático utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
- c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), cuando se trata de estructuras metálicas.
- d) Se aplicarán en las edificantes las Normas ecuatorianas de la construcción
 - NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
 - NEC-SE-DS: Peligro sísmico y requisitos de diseño sismo resistente
 - NEC-SE-RE: Riesgo sísmico, Evaluación, Rehabilitación de estructuras
 - NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones
 - NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
 - NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
 - NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural

- NEC-SE-MD: Estructuras de Madera •
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m

Todo proyecto acorde a su tamaño y necesidades deberá contar con las firmas de responsabilidad técnica, por lo que todo técnico firmante deberá estar en el registro de profesionales de la construcción que llevará control el GADM de Tosagua. La validación y control la realizarán funcionarios públicos titulados en arquitectura o ingeniería civil, con respecto a otras ingenierías se avalan las firmas y memorias de los técnicos participantes.

Art. 215. - Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegará a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento. El cuerpo de bomberos de la ciudad, emitirá el debido certificado de autorización para funcionamiento por cumplimiento de normas contra incendios, documento que validará la autorización de habitabilidad de locales de comercio, servicios, o de concentración de personas.

SECCIÓN VII

Cobertura vegetal, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos

Art. 216. – Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios. – Los predios no ocupados con edificación deberán tener cobertura vegetal en al menos setenta por ciento de esa área, deberá contar obligatoriamente con mantenimiento periódico. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades, articulará la gestión para la implementación de sistemas agroforestales y huertos.

Art. 217. - De los bosques, vegetación y maleza. - La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

Art. 218. - Gestión del paisaje. - Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 219. - Taludes. - Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 220. - Quebradas. - Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las unidades de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados, la franja de protección será de 10 m.;

Estas franjas en caso de proyectos urbanísticos no se computarán dentro del polígono de intervención del desarrollo de la propuesta urbana, por lo que no serán áreas verdes, a excepción de que estas franjas superen el 30% del lote. Estas fajas serán declaradas a gratuidad perpetua como áreas públicas y serán registradas a nombre del GADM de Tosagua.

Estas áreas serán destinadas como miradores, en el caso de proyectos urbanísticos de circulación pública-privada, el promotor pedirá el uso contemplativo exclusivo y deberá pagar un valor anual por su restricción, y deberá dar el mantenimiento adecuado de las áreas desde las laderas hasta el retiro.

Art. 221. - Fauna. - Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Art. 222. - 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 autorizan usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para estas 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 Dirección de Obras Públicas, 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.

Se deberán dar las factibilidades respectivas aprobadas por el ente rector del medio ambiente y agua, así como de la revisión por parte del ente encargado de la municipalidad.

Art. 223. - Vertidos líquidos. - Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, basados a la respectiva regularización ambiental emitido por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Art. 224. - Sanciones a la degradación del ambiente. - Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado

a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará a costo del infractor y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%, porcentaje correspondiente a gastos y tasas administrativas.

SECCIÓN VIII

Cementerios, Columbarios y Criptas

Art. 225. - Ubicación. – Las nuevas construcciones de cementerios deberán localizarse fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplan en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad, de no contar con predios de esta profundidad del nivel freático se deberá considerar las construcciones de mausoleos, columbarios en altura, mismos que deberán garantizar medidas de bioseguridad por la actual pandemia o futuras que pudieran aparecer.

Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales, además de cumplir con las regulaciones exigidas por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA). Las criptas, bóvedas y columbarios deberán tener una distancia de 20 metros de cualquier cuerpo de agua, y si están cerca a zonas de sistema de riego, deberán tomar todas las medidas de precaución para evitar la contaminación de cuerpos de agua, por lo que deberán tener una distancia de 25 metros. Se admite menor área en el caso de reposo de osamentas en nichos y para cenizas.

Art. 226. - Cálculo. - Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art. 227. - Planificación. - Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias; y,

- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo, debidamente registrado en el GADM Tosagua, correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

Art. 228. - Tratamiento de áreas verdes. - Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Art. 229. - Aprobación. - para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito y aprobación del ARCSA.

SECCIÓN IX

Camal o centros de faenamiento

Art. 230.-Ubicación. - Su ubicación deberá estar en sectores alejados de los centros poblados, por lo menos a 1 Km de distancia, en zonas próximas a vías que garanticen fácil acceso y no susceptibles de inundaciones. No deben existir en sus alrededores focos de insalubridad ambiental, libres de emanaciones gaseosas o elementos contaminantes y aislados de otros centros de riesgo como, rellenos sanitarios, hospitales, cementerios, áreas protegidas, patrimoniales o zonas en las cuales exista riesgo de contaminación cruzada, así mismo deberá cumplir con las disposiciones normativas del ARCSA.

Art. 231.- Condiciones generales de funcionamiento. - Dentro de las exigencias que se deberá tener en cuenta para la implementación de un nuevo camal se citan las siguientes:

- a) El sector donde se implementara deberá disponer en el de los servicios básicos como: red de agua potable, en cantidad y calidad adecuada para atender las necesidades de consumo humano y las requeridas por cada cabeza de ganado faenado; sistemas de aprovisionamiento de energía eléctrica ya sea de una red pública o de un generador de emergencia propio del matadero; sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas; sistema de recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos y líquidos que producen el matadero.
- b) Poseer un sistema de bioseguridad con el objeto de impedir el ingreso de agentes potencialmente contaminantes o considerados de riesgo sanitario a las inmediaciones del centro de faenamiento.
- c) En el área externa a la sala de faenamiento debe implementarse: patio para maniobras de vehículos, rampas para carga y descarga de animales, con instalaciones para lavado y desinfección de los vehículos, corrales de recepción, mantenimiento y cuarentena para ganado mayor y menor con abrevaderos de agua; mangas que conduzcan al cajón de aturdimiento,

acondicionada con baño de aspersión, además, debe contar con sala de matanza de emergencia o Matadero Sanitario.

- d) En el área interna: la obra civil debe contemplar la separación de las zonas sucias, intermedia y limpia; salas independientes para la recolección y lavado de vísceras, pieles, cabezas y patas; área de oreo y refrigeración de las canales.
- e) Las paredes y pisos de todas las zonas de proceso deben ser lisas, resistentes, no tóxicas, impermeables y de fácil limpieza y desinfección, no absorbentes y de colores claros, recubiertas de un revestimiento lavable, en el caso de paredes hasta una altura mínima de un metro con ochenta centímetros, y en el caso de pisos el recubrimiento o diseño debe darle la propiedad de ser antideslizantes, la unión entre pisos y paredes, así como entre paredes deben ser cóncavos;
- f) Poseer servicios sanitarios, duchas y vestidores en buenas condiciones de mantenimiento y de limpieza, en cantidad suficiente en relación con el número de empleados, siguiendo los lineamientos de seguridad y salud ocupacional.
- g) Contar con lavamanos y pediluvios o sistemas de desinfección de calzado al ingreso y salida de cada zona y área del proceso.
- h) Contar con el personal necesario para que el proceso sea continuo e ininterrumpido y de tal manera de que los empleados desarrollen las actividades de manera satisfactoria y sin generar contaminación cruzada. Los centros de faenamiento pueden omitir estas áreas siempre y cuando entreguen los desechos a un gestor ambiental calificado como tal por la autoridad ambiental.
- i) Además, se requiere un espacio amplio para los edificios, futuras ampliaciones y en muchos casos pastizales para mantener a los animales durante períodos relativamente largos. Siempre que sea posible.
- j) Queda totalmente prohibido descargar aguas sucias no tratadas en ríos, esteros o quebradas, se deberá construir tanques para el tratamiento de aguas servidas, así como de los restos de los animales y sus fluidos.

Art. 232.- Planificación. - Para la implementación del centro de faenamiento este deberá cumplir, con los siguientes requisitos específicos:

- a) Poseer un cerco perimetral con un punto de acceso para animales vivos, lugar en el cual debe desarrollarse la desinfección de vehículos previa su ingreso al interior del establecimiento y el posterior proceso de verificación documental;
- b) Poseer una zona de recepción de animales, la cual debe contar con un patio de maniobras de piso resistente que impide encharcamientos, con rampas de descarga que desemboquen en los corrales, además de tarimas elevadas para el proceso de inspección ante mortem;
- c) Corrales de reposo y de cuarentena con pisos resistentes, con pendiente del 3% cuyo diseño impide la acumulación de heces y orina en el interior de los mismos;

- d) Todos los corrales deben poseer cubierta, abrevaderos y sus divisiones de material resistente cuya altura dependerá de la especie a alojar, de fácil limpieza y desinfección; e) el centro poseerá corrales para cada una de las especies.
- e) Poseer mangas de conducción construidas en material resistente, con diseño no lineal, sin esquinas, y cuyas dimensiones permitan la conducción de los animales e impidan su retorno, salida o aglomeración en su tránsito hacia zona de faenamiento;
- f) Poseer un sistema de pesaje de animales en algún punto desde la recepción previo el ingreso al sacrificio.
- g) La infraestructura para el ingreso de animales a la zona de faenamiento, así como su manejo en este punto, deberá estar sujeto a lo determinado en los lineamientos de bienestar animal;
- h) Poseer un sistema de sujeción y de aturdimiento acorde a la especie animal y cuya aplicación cumpla con los lineamientos de bienestar animal;
- i) Poseer un sistema de rieles de conducción a lo largo de toda la línea de proceso, incluyendo el interior de las cámaras frigoríficas y la zona de despacho;
- j) Poseer un sistema de elevación en el área de sacrificio, para que los animales una vez aturdidos sean suspendidos en el aire y colocados en el sistema de rieles de conducción;
- k) Poseer un sistema de recolección de sangre, diseñado de tal manera que evite derrames y salpicaduras a pisos y paredes, y que garantice su tratamiento final.
- l) Poseer un área de desuello o escaldado, dependiendo de la especie animal, a continuación del área de sacrificio;
- m) Poseer tarimas móviles de metal de altura regulable, para las operaciones de desollado, retiro de cabeza, extremidades y vísceras, para el caso de animales a los cuales se les retira la piel;
- n) Contar con un sistema de escaldado y eliminación de pelaje; para el caso de animales a los cuales se les retira el pelaje, considerando que la piel forma parte de la canal, luego de lo cual los animales deben ser elevados nuevamente y volver al sistema de conducción para los procesos subsecuentes;
- o) Establecer áreas independientes y separadas físicamente del proceso principal para el tratamiento de subproductos cárnicos como vísceras, patas, cabezas y pieles;
- p) Poseer sierras eléctricas de acero inoxidable de grado alimentario para la división de canales;
- q) Poseer un área de inspección post mortem de canales, la cual debe ser amplia y bien iluminada de tal manera que permita el libre movimiento del veterinario y el desarrollo apropiado de los procedimientos necesarios para la emisión de los respectivos dictámenes: esta área debe contar con los utensilios necesarios para la inspección, así como un sistema de pesaje de canales;
- r) Poseer cámaras frigoríficas dotadas con equipo de refrigeración y un sistema de control de temperatura, las cuales deben ser dimensionadas acorde a la capacidad de recepción de animales;
- s) Establecer una zona de despacho, la cual debe contar con un área de transición desde las cámaras frigoríficas hasta las aberturas de despacho, las cuales deben estar ubicadas a una altura que permita que el piso de la abertura esté al mismo nivel que el piso de los contenedores.

Art. 233.- Aprobaciones.- Las propuestas serán dirigidas a la Dirección de Planificación y estarán sujetas a las exigencias establecidas por la regulación de la LEY ORGÁNICA DE SANIDAD AGROPECUARIA, y de igual manera se deberá realizar los respectivos estudios de factibilidad así como de los proyectos de dotación de servicios básicos al proyecto, queda restringidos los asentamientos humanos alrededor de esa infraestructura en un radio de 1 km, las descargas que en esta se establezcan no podrán ser en ningún motivo directo a los ríos cercanos. Lo no previsto en la presente se ceñirá a la regulación del ARCSA.

SECCIÓN X

Explotación de Áridos y Pétreos

Art. 234. - Competencia. - El control y autorización de explotación de material pétreo se sujetará a las Leyes de la materia y la ordenanza respectiva.

SECCIÓN XI

De los Organismos de Regulación y Control

Art. 235. - Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- a) La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM- Tosagua, La Dirección de Planificación; y,
- b) La Comisaría Municipal de Construcciones o quien haga sus veces;
- c) La unidad de ambiente y riesgos.

Art. 236. - La Comisión de Planificación y Presupuesto se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Concejal electo dentro de la comisión de Planificación: en todas las sesiones de la Comisión de Planificación, intervendrán el director del Departamento de Planificación y el funcionario de Ordenamiento Territorial, el técnico ambiente y riesgos, quienes emitirán los informes pertinentes y participarán en calidad de técnicos con voz informativa.

Art. 237. - Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación del GADM de Tosagua, a más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza;
- b) Aprobar los proyectos municipales que deban ejecutarse en la jurisdicción, tales como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros;
- c) Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- d) Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.
- e) Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f) En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de Planificación, hará saber el

- particular al Alcalde o Alcaldesa, quién dispondrá al Comisario Municipal de Construcciones, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- g) Ejercer la veeduría de la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales.
 - h) Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Todas las facultades establecidas en el presente artículo, las trasladarán mediante Resolución al seno del Concejo en pleno, que será el órgano que ratifique o niegue sus Resoluciones.

Art. 238. - La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM de Tosagua, propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza, al pleno del Concejo Municipal.

La comisión velará de forma anual por la conservación de los bienes patrimoniales de la ciudad, por lo que con informe del departamento de catastros se reportará el estado de cada inmueble.

Art. 239. - El/la secretario/a de la Comisión de Planificación. - Informará al seno del Concejo municipal sobre el trámite analizado por la comisión para su trámite legal correspondiente, basados en los respectivos informes técnicos y legales.

CAPÍTULO VII

Reglas Relativas a la Transferencia de Inmuebles

SECCIÓN I

De la Transferencia de dominio de Lotes Urbanos

Art. 240. - Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento;

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del GADM de Tosagua, solicitando autorización de transferencia de dominio del terreno.
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Certificado de avalúos y catastros;
- d) Certificado del registro de la propiedad;
- e) Informe de predial de regulación urbana IPRUS. (línea de fábrica)
- f) Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor);
- g) Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);

h) Si es adquirida a través del BIESS.

1. Certificado de no afectación por la planificación urbana, vías y demás;
2. Certificado de gestión de riesgos.
3. Copia de la ficha catastral.

i) Plano del lote (si es menor hasta 999,00 metros cuadrados el GADM de Tosagua se encargará de entregar el plano previo la cancelación de servicios administrativos, firmado y sellado) si sobre pasa los 999,00 metros cuadrados deberá ser realizado por un profesional de manera particular bajo la entera responsabilidad de quien los firme debiendo anexar, copia de cédula y registro del profesional debidamente firmado;

Art. 241. - Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva a la Dirección de Planificación.

SECCIÓN II

De la Transferencia de dominio de lotes Rurales

Art. 242. - Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al director de Planificación del GADM de Tosagua para autorización de transferencia de dominio del terreno;
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Cuando sea primera venta la autorización de la subsecretaria de tierras, esto corresponde a escrituras otorgadas por el estado (INDA –ERAC- MAGAP)
- d) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- e) Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);
- f) Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor);
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS
- h) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.
- i) Dos planos del lote suscritos con firma física del profesional que elaboró la planimetría debiendo anexar, copia de cédula y registro del profesional debidamente firmado.

Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Unidad de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva a la Dirección de Planificación.

SECCIÓN III**De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas)**

Art. 243. - De la reestructuración o reajuste de terrenos. - Permitirá 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.

Se aplicará la concesión onerosa de derechos, conforme al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Art. 244. - La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios y/o reestructuración o reajuste de terrenos.

En el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable de medición, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la Unidad de Avalúos y Catastro haya atravesado todos los procesos de revisión.

En los casos de adjudicación el trámite lo realizará según su competencia la municipalidad de Tosagua o el ente rector de la actividad agraria.

Art. 245. - Requisitos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable este último debidamente inscrito y registrado como profesional con actividad en el cantón Tosagua, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Tosagua, dirigido al Director de Planificación;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d) Copia simple de escritura de los predios inscritos en el Registro de la Propiedad
- e) Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- f) Acta, declaración juramentada o acuerdo del solicitante y sus colindantes.
- g) Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciado en coordenadas UTM WGS 84 - zona 17 sur) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de

cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,

- h) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
- 1) Ubicación a escala;
 - 2) Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
 - 3) Plano del estado actual de los lotes involucrados en el proceso de reajuste;
 - 4) Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
 - 5) Copia de las cédulas de identidad del solicitante y de sus colindantes; y,
 - 6) Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración, conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.
- i) **Error técnico aceptable de medición.** - Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir, que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación:

ETAM ZONAS RURAL		
DESDE m2	HASTA m2	PORCENTAJE (%)
0	2000	10%
2001	5000	9%
5001	10000	8%
10001	50000	7%
50001	En adelante	6 %

ETAM ZONAS URBANAS Y PROMOCIÓN INMEDIATA		
DESDE m2	HASTA m2	PORCENTAJE (%)
0	200	10%
201	600	8 %

ETAM ZONAS URBANAS Y PROMOCIÓN INMEDIATA		
601	En adelante	6%

Para el cálculo de excedentes o diferencias de áreas se tomará como referencia el área estipulada en la escritura de la propiedad.

Art. 246. - Recibida la solicitud, el Director de Planificación dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos debidamente firmados por un profesional registrado ajeno al servicio público municipal, de ser procedente presentará Informe Técnico del Director de Planificación.

Art. 247. - El Concejo en pleno emitirá la Resolución de autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva, en casos que sean necesarios como la adjudicación de excedentes o bienes mostrencos en la zona urbano.

Art. 248. - Con la Resolución del Concejo, o el Informe del Director de Planificación, el solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirle en el Registro de la Propiedad.

Art. 249. - Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

TÍTULO VII GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I Vivienda y Hábitat

Art. 250. - En el cantón Tosagua se determina en su propuesta el Programa de Hábitat y Vivienda, el proyecto de Construcción de viviendas de interés social en los sectores vulnerables del cantón, cuyos lineamientos se ajustarán a los siguientes objetivos en el PUGS en coordinación con el ente rector nacional de vivienda.

Todo trámite referente al diseño, construcción y propuesta inmobiliaria, será firmada por técnica debidamente registrados en el GADM de Tosagua, se exonera a servidores públicos, que bajo relación de dependencia realicen los trámites y ejecución de obras directamente. Los contratistas, consultores, servicios de profesión o en cualquier modalidad de contratación ajena al ser servidor público deberá registrarse.

Art. 251. - Vivienda de Interés Social. - De acuerdo a la LOOTUGS, "... Es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad...". El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley ha generado los parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción, tanto en Vivienda de Interés Social como Vivienda de Interés Público, recogidos en los distintos acuerdos ministeriales.

Art. 252. - Tamaño de la Vivienda. - Para definir la unidad mínima de vivienda se tomarán en cuenta varios razonamientos, como son el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad, confort en la vivienda y bibliografía especializada. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo han llevado a las reflexiones sobre la calidad de la vivienda y el confort, la necesidad de espacios iluminados de forma natural, con corrientes de ventilación y de dimensiones apropiadas, mejora la calidad de vida.

Es indispensable enfocar a la vivienda como el espacio de estudio y de trabajo, considerando que se ha dado un cambio tecnológico y posiblemente muchos de estos cambios se mantendrán en el futuro.

De acuerdo a los lineamientos del MIDUVI, el segmento 1 de VIS, tiene una tipología de vivienda general obligatoria, pero para los segmentos 2 y 3, el promotor podrá proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, pero que podrán optar por materiales y diseños acordes al territorio y al clima donde se emplazará el proyecto.

Art. 253. – Tipologías. – Se muestra el detalle de las unidades habitacionales propuesto:

1. Unifamiliares

Tabla 19. Tipología de viviendas, PUGS Tosagua

PB DPT. 1	
	ÁREA
Hall Ingreso	3,85
Sala / Comedor	14,46
Cocina	8,73
Dormitorio 1	9,61
Dormitorio 2	7,88
Dormitorio 3	8,10
Baño	5,67
TOTAL	58,30

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.



Fuente y Elaboración: Manual Constructivo para casa para todos, MIDUVI.

2. Cuatro Departamentos de tres dormitorios

Tabla 20. Tipología de viviendas, PUGS Tosagua.

PB DPT. 1 y 2		PA DPT. 3 y 4	
	ÁREA		ÁREA
Hall Ingreso	3,74	Balcón	3,88
Sala	8,10	Sala	11,40
Comedor / Cocina	14,69	Comedor / Cocina	10,38
Dormitorio 1	9,23	Dormitorio 1	9,23
Dormitorio 2	7,59	Dormitorio 2	7,59
Dormitorio 3	7,78	Dormitorio 3	7,78
Baño	5,64	Baño	5,64
Lavado y Secado	6,36	Lavado y Secado	6,36
TOTAL	63,13	TOTAL	62,26

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.



Fuente y Elaboración: Manual Constructivo para casa para todos, MIDUVI.

3. Vivienda Interés Social. – De acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo como primera acción, ha clasificado el suelo e identificado políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, que provienen en su mayoría de las reservas de suelo establecidas en la planificación aprobada por el Concejo Cantonal en años anteriores.

Art. 254.- Lineamientos para Vivienda de interés social: Se identifican cinco iniciativas que las iniciativas públicas o privadas pueden intervenir, de acuerdo a su mejor alternativa.

a. Primera iniciativa:

Propiciar en proyectos VIS-VIP municipales, mixtos o privados, viviendas de diversos segmentos con mezcla de tipologías, viviendas unifamiliares, bi familiares y multifamiliares, de tal forma que se oferten soluciones habitacionales de valores diferenciados, accesibles y dirigidos a estratos socioeconómicos diversos, en las condiciones de financiamiento y segmentación que señala el ente rector.

Se considerarán los siguientes porcentajes para la implementación de proyectos:

- Proyectos VIS: Primer segmento 5% - Segundo segmento 30% - Tercer Segmento 65%
- Proyectos VIS - VIP: VIS 25% (en cualquier segmento) - VIP 75%

b. Segunda iniciativa:

Considerar un porcentaje del área de construcción del proyecto para usos mixtos, comerciales o de servicios. Esta iniciativa tiene dos alternativas:

- Establecer áreas exclusivas dentro del proyecto para usos mixtos o complementarios, que no superen el 10% de metros cuadrados de construcción permitidos.
- La tipología deberá considerar un diseño de vivienda progresiva que permita en el área libre de terreno, implementar la vivienda productiva. La ampliación se la podrá realizar con Incentivo del Estado.

c. Tercera iniciativa:

El GAD Municipal de Tosagua a través del ente gestor de suelo, pondrá a disposición de la población proyectos de Vivienda de Interés Social en arriendo con opción de compra. De preferencia, estas viviendas se construirán en predios municipales ubicados en áreas consolidadas de la Ciudad. Así mismo, el sector privado o los proyectos mixtos, dispondrán de acuerdo al segmento VIS autorizado, Viviendas en arriendo con opción de compra, bajo las condiciones que establece la norma.

d. Cuarta iniciativa.

La Vivienda de Interés Social y Pública, debe ser de calidad, emplazada en entornos plenamente dotados y servidos, es decir, en zonas que garanticen conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos, infraestructuras, aglomeraciones comerciales y fuentes de empleo. Estos parámetros serán medidos para la aprobación de proyectos.

e. Quinta iniciativa.

Establecer regulaciones que permitan la intervención pública y privada en el mercado de vivienda y mercado de suelo, que contribuyan a frenar las prácticas especulativas que finalmente encarecen el costo de las viviendas.

- Derecho de adquisición preferente: mediante el proceso establecido en este Plan, a partir de 1 año de aprobado este proceso, la Dirección de Gestión de Planificación, conjuntamente con la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberán identificar aquellos predios que serán sujeto de este instrumento.
- Generar un banco de suelos, para lo cual se debe actualizar la base catastral de los predios de propiedad municipal que potencialmente pueden receptar este tipo de

programas de vivienda. Desde el PUGS se plantea implementar la Ordenanza de Banco de suelos.

- Contar con un inventario de viviendas que se hayan corroborado, se encuentren deshabitadas, que puedan ser susceptibles de mejoras, que se encuentren ubicadas dentro del área de actuación para ampliar la oferta de vivienda. Serán sujeto de declaración de utilidad pública y expropiación en caso de que, en el plazo de un año, luego de la promulgación de la ordenanza que regule este procedimiento, no hayan sido ocupadas con usos residenciales.

Art. 255.- Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social (ZEIS)

Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y destinado para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Los planes parciales y demás planes urbanísticos complementarios, podrán definir nuevas ZEIS, donde el suelo vacante sea mayor al 50% de su superficie total.

Art. 256.- Acceso al suelo para vivienda de interés social

De manera que se garantice la diversificación de la vivienda y su localización en suelo urbano consolidado o no consolidado que posea por lo menos dotación de servicios básicos, los proyectos privados de urbanización para uso residencial deberán destinar hasta un 10% a vivienda de interés social, que será enajenada bajo los parámetros que establece el ente rector de hábitat y vivienda. El segmento de VIS será seleccionado por el promotor.

Las actuaciones sujetas a esta norma serán aquellas en las que se proyecte la construcción de 10 o más unidades de vivienda.

Para el suelo rural de expansión urbana, se deberá realizar planes parciales cumpliendo los estándares establecidos en este Plan.

Para el suelo afectado para Vivienda de Interés Social, se aplicará el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con el respectivo Anuncio del Proyecto; o será sujeto de Derecho de adquisición preferente para el caso que se pretenda optar por el Derecho de Superficie.

Para provocar impactos económicos favorables, el gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables a la Empresa y a sus asociados a los que se sujetará la iniciativa inmobiliaria, que podrá realizarse en suelo público o privado.

Art. 257.- El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat.

La ciudad de Tosagua no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia, ONU Hábitat para lograr ciudades más equitativas y sostenibles establece la estrategia “ciudades integradoras, para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana”.

Art. 258.- Viviendas en suelos rurales.

Previo a la construcción de cualquier tipo de vivienda en suelo rural productivo se deberá contar con el IPRUS- Informe predial de regulación del uso de suelo, requisito indispensable antes de ejecutar la obra.

Las viviendas en suelo rural deberán construirse con estructuras y materiales propios de la zona de acuerdo a las condiciones climáticas, geológicas y ecológicas que guarden relación con los entornos naturales de los bosques cercanos, las condiciones culturales, ancestrales y paisajísticas, determinando la creación de una identidad territorial, armonizando la modernidad con lo tradicional, sin alterar las condiciones de vida de sus habitantes, Además se consideran los usos de suelo determinados en el componente urbanístico de suelo rural.

Se propone disminuir el déficit cualitativo de las viviendas rurales en el suelo destinado para asentamientos humanos agro productivos, a través de programas de saneamiento ambiental y la dotación de servicios de saneamiento adecuado y agua segura.

Se plantea además fortalecer los usos productivos a través de la aplicación de herramientas de gestión del suelo rural basadas en modelos de gestión exitosos; la regulación en la construcción de viviendas rurales y viviendas campestres o quintas vacacionales y la determinación de condiciones de uso y aprovechamiento claras que incentiven usos productivos.

CAPÍTULO II**Instrumentos de Gestión**

Art. 259.- Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, conforme lo establece la LOOTUGS en su título IV GESTIÓN DEL SUELO, artículos del 44 al 47.

La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Art. 260.- Instrumento por la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es aplicable a cada unidad de actuación urbanística.

Art. 261.-Propuestas de unidades de actuación urbanística para el cantón Tosagua. - según el análisis de propuesta determinada por el PUGS del cantón Tosagua, se define las siguientes propuestas de UAU:

- Integración de la zona rosa y el parque lineal en la cabecera cantonal “Tosagua”.
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Tosagua"
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 3
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 4
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 6
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 5
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 9
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 10
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 17
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 19
- Complementación de las redes de servicios básicos en PIT 20
- Recuperación e integración del río Carrizal en su margen urbanos, la cabecera cantonal Tosagua PIT 7, y del área del lado de desarrollo, se verá contemplada un área de amortiguación por inundaciones con la implementación de un malecón de ribera.

Art. 262.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial en sectores no consolidados y aún no urbanizados del cantón Tosagua. - En el estudio del PUGS se determina intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial. Para ello se establece conforme el art. 54 de la LOOTUGS los siguientes instrumentos:

- a) Reajuste de terrenos.
- b) Integración inmobiliaria.
- c) Cooperación entre partícipes.

CAPÍTULO III

Mercado de suelo

Art. 263.- Instrumentos para regular el mercado de suelo: Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público, paró el desarrollo de actuaciones urbanísticas, conforme el Art. 60 de LOOTUGS, estos instrumentos 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) Las afectaciones.
- f) Derecho de superficie.
- g) Banco de suelo.

CAPÍTULO IV

Financiamiento del desarrollo urbano

Art. 264.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general por medio de la concesión onerosa de derechos.

Art. 265.- Del pago: Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en dinero o en especie como:

1. Suelo urbanizado
2. Vivienda de interés social
3. Equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

CAPÍTULO V

Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Art. 266.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: Son mecanismos que permiten la ordenación del territorio y la regularización de asentamientos humanos caracterizados por la forma de ocupación del territorio, que no ha considerado el planeamiento urbanístico, que se encuentra en zonas de riesgo, presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 267.- Declaración de regularización prioritaria: Consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización físico y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo o favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Art. 268.- Se extinguirá de forma inmediata la consolidación en zonas de riesgo identificadas, como lo es el caso del sector donde apreciable el deterioro de las condiciones de hábitat seguro.

CAPÍTULO VI

Unidad de Generación de Hábitat y Vivienda y Control.

Art. 269.- Creación. - La Unidad de Generación de Hábitat y Vivienda y Control, se concibe como una dependencia adscrita a la dirección de Planificación, la cual tendrá entre sus funciones, desarrollar programas de vivienda, gestión del territorio, el control y seguimiento del presente instrumento legal.

El comisario de construcciones se concibe como una Unidad de control de perfil técnico, jerárquicamente dependiente a la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación, formara parte de la unidad de generación de hábitat y vivienda, se crea a partir de la modificación a la estructura orgánica y funcional del GAD municipal de Tosagua

Art. 270.- Control Urbano. - Estará sujeto a determinar mediante la presente ordenanza y normas legales vigentes nacionales como el COOTAD, la LOOTUGS, LOTRA, Ley de vivienda, Código Orgánico Administrativo, COA sus reglamentos, las sanciones pertinentes a quien incumpla con lo señalado, esta actividad estará dada por un funcionario con perfil tercer nivel en las ramas de la construcción, de preferencia debe ser Arquitecto o Ingeniero Civil, nombrado por la máxima autoridad del GAD municipal de Tosagua en calidad de comisario de construcciones.

Art. 271.- Responsabilidades. - El Comisario de construcciones será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se ejecutan en el territorio cantonal, sin distingo del sector urbano y/o rural. Su responsabilidad abarca a las construcciones desde la ejecución posterior a los permisos otorgados por el ente rector (GADMC), con especial énfasis en la regulación y control de construcción sin los permisos pertinentes, de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus ordenanzas complementarias, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes afines, dependerá de la Dirección de Planificación, sin embargo actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones; para lo cual, contará con el respaldo de la Policía Municipal previo coordinación y conocimiento del Comisario Municipal.

En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario de construcciones, se observarán las normas previstas en la Constitución de la República del Ecuador, los procedimientos previstos expresamente en la Ley y las Ordenanzas Locales.

Art. 272.- Atribuciones del Comisario de construcciones: sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, son las siguientes:

- Facultad para realizar verificaciones en obra, durante el inicio, intermedio y final de la construcción, certificando el cumplimiento de la planificación constructiva aprobada.
- De ser necesario ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten contra la seguridad humana, infrinjan normas de construcción, o afecten el ornato de la ciudad y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico para su trámite legal correspondiente y respetando el debido proceso.
- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según el informe técnico amenace ruina de acuerdo al NEC 11, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás leyes afines. Así como si causara daños colaterales a terceros.
- La demolición de edificios construidos en contravención a las ordenanzas locales vigentes al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la comisaría de construcciones, seguirá el trámite conforme a lo señalado en los Arts. 401, 403 y 410 del COOTAD.
- Decomisar todo el material de construcción que se halle en la vía pública sin el debido permiso de ocupación.
- Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previos inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales. Sin perjuicio de la sanción respectiva que se origine.
- Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.

- Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados con apego a lo señalado en los Arts. 395,396, 400 y 401 del COOTAD y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador. Sin perjuicio de emitir resolución correspondiente considerando la rebeldía:
- Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocadas en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y
- Establecer sistemas de control que permitan una eficaz labor de la Comisaría de Construcciones dentro de la jurisdicción cantonal.
- Cumplir todas las disposiciones emanadas por el señor Alcalde, Concejo Municipal y Dirección de Planificación, siempre y cuando estén enmarcadas en la Ley, Ordenanzas, reglamentos y demás normas pertinentes.
- Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcción al margen de las disposiciones legales y aplicables al caso, la demolición, derrocamiento de lo ilegalmente construido, la restitución de la construcción derrocada al estado original, de acuerdo a la Ley de Patrimonio que rige en los bienes inmuebles inventariados, sin perjuicio de la acción penal.
- Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido alguna contravención, mandará a notificar a los infractores para su respectivo juzgamiento o actuará directamente de conformidad con el COOTAD, Código Orgánico Administrativo, COA, y Ordenanzas Municipales.
- La notificación se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Art. 73 y 74 del código de procedimiento civil, que trata de la citación y notificación, en la boleta se deberá hacer constar el motivo de la notificación.
- Determinada por el comisario de construcciones la existencia de la infracción, substanciará el proceso para el juzgamiento de contravenciones, de acuerdo al COOTAD y código orgánico Administrativo COA.

Art. 273.- Procedimientos. - sin perjuicio de las sanciones determinadas en la normativa, el procedimiento previo es el siguiente:

- Primera citación. Se entrega una boleta suscrita por el Comisario de construcciones o quien haga sus veces, cuando se comete infracciones contra las normativas y la presente ordenanza, se procede con la entrega explicando la falta y el plazo para sus correctivos. El infractor tiene 48 horas para presentarse a gestionar los correctivos en procedimiento y cancelar la multa.
- Si el infractor no realiza las acciones determinadas en la primera citación, se entregará una segunda citación y la boleta de paralización inmediata de la construcción. Se aplicará la sanción determinada en el Título VII del Régimen de Propiedad y Sanciones.
- Si el infractor no respeta la paralización impuesta, la sanción económica será sobre el 100% del valor estipulado y el Comisario extenderá los informes correspondientes para motivar el proceso de demolición.

- El Comisario de construcciones o quien haga sus veces elaborará un calendario de verificaciones a las construcciones aprobadas y en ejecución, para ello la Dirección de Planificación entregará el listado de permisos de construcción de manera secuencial con relación a las aprobaciones.
- Las sanciones leves serán puestas en conocimiento del Ejecutivo, previo a su aplicación con multas.
- La aplicación de las sanciones graves, como la demolición, serán conocidas por el Concejo Municipal de Tosagua para su respectiva resolución motivada.

TÍTULO VIII

CAPÍTULO I

Infracciones y sanciones

SECCIÓN I

Reglas Generales

Art. 274.- Obligación de mantener el orden y control territorial. - La Dirección de Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del Comisario de Construcciones Municipal o quien haga sus veces, quien tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa, y proceder como ente sancionador.

Art. 275.- Instrumentos administrativos. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad;
- b) Sanciones.

Art. 276.- Requerimiento de permiso. - Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas; y,
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 277.- Responsabilidad solidaria por las infracciones. - Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 278.- Obligación adicional de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Art. 279.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 280.- Prescripción. - El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

SECCIÓN II

Procedimientos

Art. 281.- El Comisario de Construcciones Municipal o quien haga sus veces, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Art. 111 de la LOOTUGS.

Art. 282.- Carácter independiente de las sanciones. - La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Art. 283.- Orden de suspender las obras. - La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de Normativa.

Art. 284.- Revocatoria de permisos para edificación. - La Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 285.- Cobro mediante coactiva. - El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

SECCIÓN III

Sanciones

Art. 286.- Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

Art. 287.- Sanciones aplicables. - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción; y,
- e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables, de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

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.

SECCIÓN IV

Infracciones Generales

Art. 288.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento de hacer caso omiso al requerimiento de legalizar los respectivos permisos.

Art. 289.- 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 estos, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 290.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la 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 al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 291.- 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, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Art. 292.- Falta de 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 al 125% la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 293.- Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a UNA remuneración salarial básica unificada (RBU), del salario general unificado.

Art. 294.- Ocupación de espacios públicos. - 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 al 50% de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se considerará la normativa vigente en la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio y vía pública en el cantón Tosagua.

Art. 295.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de la remuneración Básica unificada (RBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Art. 296.- Permiso de habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

Para locales de usos, para comercio de toda índole, servicios, y espectáculos que concentren personas, deberán renovar anualmente el respectivo permiso, adjuntando los informes de cuerpo de bomberos, ambiente y riesgo.

Art. 297.- Permiso de funcionamiento. - El propietario de inmuebles en alquiler o de propiedad, previa a la apertura de cualquier actividad comercial deberá obtener el permiso de funcionamiento, para lo cual deberá tener regularizada la edificación con su respectivo permiso de habitabilidad, si iniciara actividades sin estos documentos se procederá a la sanción de cierre y multa del 50 % de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se considerará la normativa vigente en la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio, ambiente y riesgos.

Art. 298.- Otras infracciones que establece la ley. - a continuación, se detalla una matriz de Sanciones con sus respectivas medidas de corrección:

Tabla 21. Matriz de sanciones

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCIÓN	MEDIDAS DE CORRECCIÓN
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	10% RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
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.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCIÓN	MEDIDAS DE CORRECCIÓN
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización,	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 RBU	Suspensión de obras, Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida,	LEVE	10 RBU	Obtención de permisos correspondientes.
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.	LEVE	1 RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas
Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo,	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados,
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas,	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	0,1 RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de construcción, Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.
Construcciones sin el debido permiso.	LEVE	0,75 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de los permisos correspondientes,

Fuente y Elaboración: Consultora TEAM SERCONSU S.A.

CONCEPTOS**SECCIÓN I****Definiciones en orden alfabético**

Art. 299.- Definiciones. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

- a) 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;
- b) Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado, municipal o metropolitano;
- c) Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde 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;
- d) Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;
- e) Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- f) Habitación del suelo. - La habitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana 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. Generalmente, este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;
- h) Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;
- i) Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

- j) Tecnologías de la información. - Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;
- k) 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;
- l) Planes de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- m) Profesionales competentes. - Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;
- n) Promotor. - Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;
- o) Reajuste de terreno. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;
- p) Simplificación de Trámites. La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;
- q) 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;
- r) Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

- s) Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,
- t) Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; 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.

Art. 300.- Siglas y/o acrónimos. - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

- a) COS: Coeficiente de ocupación del suelo.
- b) COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.
- c) ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.
- d) GADMC: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua.
- e) IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- f) LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- g) COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- h) PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- i) PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- j) SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación
- k) UAU: Unidad de Actuación Urbanística.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Los propietarios de edificaciones privadas y las entidades públicas, en las que existan barreras arquitectónicas que impidan la circulación y acceso de personas con capacidades distintas, deben realizar las respectivas adecuaciones a accesos peatonales, circulaciones horizontales y verticales y equipamientos de servicio, de acuerdo a la normativa técnica establecida por el CONADIS, Normas NEC (Normas Ecuatorianas de la Construcción) para lo cual, se establece un tiempo perentorio de dos años, a partir de la aprobación de la presente Reforma para que se cumpla con esta disposición, sin perjuicio de someterse a las sanciones respectivas en caso de su incumplimiento.

SEGUNDA. - La Dirección de Planificación o la que haga sus veces, ejercerá la administración del catálogo de proyectos PDOT-PUGS- TOSAGUA, y establecerá los procedimientos que sean pertinentes para el registro de nuevos proyectos generados por las Coordinaciones Sectoriales, Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas, al GADM Tosagua.

TERCERA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en PDOT-PUGS-TOSAGUA y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación.

CUARTA. - Encárguese a la secretaria general y la Unidad de Comunicación del GAD Municipal, difundir íntegramente los contenidos PDOT-PUGS-TOSAGUA y de la Agenda en concordancia con el artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

QUINTA: La Dirección Financiera, en la elaboración del presupuesto anual del GADM de Tosagua, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignará el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad operados a través de Proyectos o Planes Parciales Urbanísticos y Arquitectónicos para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el Art.73 de la LOOTUGS.

SEXTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua, deberá contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios, para cuyo efecto estarán como responsables la dirección de Planificación.

SÉPTIMA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre estas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

OCTAVA. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua entra en vigencia a partir de la suscripción por aprobación de la presente Ordenanza, su publicación y difusión se realizará mediante los medios oficiales de la institución, el Registro Oficial y otros espacios que se considere necesario.

NOVENA. - Los permisos y certificados otorgados por el GAD Municipal de Tosagua referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos, urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrá validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos. Siempre que estos procesos estén acordes a los dispuestos en las normas superiores.

DÉCIMA. - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del Cantón Tosagua, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Sur, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

DÉCIMA PRIMERA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan así mismo resoluciones y reglamentos que emite el ente rector (CTUGS, SOT).

DÉCIMA SEGUNDA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, referente a vivienda de interés social, se estará a lo dispuesto a la ley de Vivienda, MIDUVI y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contraponen así mismo resoluciones y reglamentos que emite el ente rector (CTUGS, SOT).

DÉCIMA TERCERA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza en materia de control ambiental, se sujetará a las disposiciones emitidas por el ministerio, o agencia gubernamental encargada del control ambiental, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan así mismo resoluciones y reglamentos que emite el ente rector (CTUGS, SOT).

DÉCIMA CUARTA. - Las direcciones encargadas de la planificación, gestión, control territorial, deberán articular las nuevas normas de control territorial, afín de que permitan el cumplimiento de este instrumento legal, como de los objetivos planteados en el PDOT-PUGS TOSAGUA 2024, aprobados en este cuerpo legal, por lo que toda nueva ordenanza, disposición, resolución, deberá estar reticulada a los instrumentos de planificación que se adjuntan y son parte integrante de esta, por lo que los instrumentos serán parte integrante de este cuerpo legal.

DÉCIMA QUINTA. - La Dirección de Planificación en conjunto con el Consejo de Planificación, Unidad de Ambiente, riesgos, y financiero, elaborarán y aprobarán el informe del reglamento, del instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial, y la concesión onerosa de derechos en un plazo de 180 días a la aprobación de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las actividades industriales que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva. Las autorizaciones temporales serán durante el periodo de consolidación del área destinada a zona industrial conforme se determina en la presente norma, teniendo un plazo máximo de 2 años y una aplicación de un año, previo informe de las unidades encargadas de riesgo, ambiente y planificación territorial.

SEGUNDA. - Las actividades relacionadas con la diversión de adultos; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad y se ubiquen como mínimo 1 km fuera del límite urbano. Esta actividad se autoriza por un año, desde la aprobación del presente cuerpo legal.

TERCERA. - Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada una de las zonas de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional, siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

CUARTA. - Se autoriza declaratorias de propiedad horizontal en viviendas edificadas con salvedad de algunos de sus condicionantes, previo informe técnico de planificación.

QUINTA. - Se deberá crear la Unidad comisaria de construcción, misma que estará a cargo del seguimiento, control e implantación de la presente norma.

SEXTA. - Se deberá crear un fondo donde se ingrese las recaudaciones por concepto de compensación económica por no contar con el porcentaje de áreas verdes en las subdivisiones, fondo que será utilizado única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En un plazo máximo de 90 días, se harán las reformas necesarias a la Ordenanza de cobros administrativos pertinentes.

SÉPTIMA. - Los valores y porcentajes establecidos en la presente ordenanza, con base a las remuneraciones básicas unificadas, podrán ser acogidas o modificadas por la comisión de planificación y finanzas de la municipalidad, al cambio de cada periodo fiscal, por lo que no podrá modificarlos hasta el siguiente periodo.

OCTAVA. - Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada uno de los Polígonos de Planeamiento, deberán relocarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos a petición de parte interesada y/o GAD Municipal de Tosagua.

Corresponderá al Concejo Cantonal establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento.

No obstante, de lo señalado, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación, acogerse voluntariamente a una Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local - incluyendo las constantes en la presente ordenanza como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención de riesgos y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados; y,
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la actividad con la normativa vigente en la materia.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por el Concejo Cantonal, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad de la Auditoría en el futuro.

Si la Implementación del Programa de Medidas Correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, por motivos de fuerza mayor de cualquier naturaleza no puede realizarse tal implementación; por lo tanto, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones establecidas en la presente.

En consecuencia, la Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación, ratificará la permanencia de los usos de suelo que, luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

El concejo cantonal y la dirección de planificación, en un plazo máximo de 90 días, establecerá los lineamientos de notificación de ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras.

NOVENA. - En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria y de vivienda, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo para procesos de legalización o lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural y automáticamente se ajustará a estos dictámenes.

DÉCIMA. - En un plazo máximo de 120 días, se harán las reformas necesarias a la Ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

DÉCIMA PRIMERA.- En el plazo máximo de 120 días, contados a partir de la aprobación del presente instrumento; la Dirección Administrativa y de Planificación realizarán un Plan de implementación progresivo de los trámites en IPRUS, conforme a su capacidad institucional, mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados con los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, con base a los procedimientos definidos por el GAD en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y con lo definido en la presente Resolución

DÉCIMA SEGUNDA. -. Las acciones transitorias señaladas anteriormente tendrán un periodo máximo de un año a partir de la vigencia de la presente para su implementación.

DÉCIMA TERCERA. – Para la total aplicación el PUGS se realizará un proceso de socialización de las normativas ante la población por un periodo de un año.

DÉCIMA CUARTA. – Para la total aplicación el PUGS se realizará un proceso de Estructuración del Orgánico Funcional, conforme a las disposiciones emitidas en esta ordenanza, a fin de que el personal actúe sin restricciones, o por jerarquías ambiguas. Este proceso no excederá del primer trimestre de los años siguientes, de la aprobación de este cuerpo legal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente Ordenanza y de manera expresa la ordenanza que prueba el PDOT 2019 -2023 y PUGS 2022.

Dada en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veinticinco.-



Firmado electrónicamente por:
ROMEL ENRIQUE
CEDENO RODRIGUEZ



Sr. Romel Cedeño Rodríguez
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
SILVIA CATALINA
SANCHEZ MEJIA



Ab. Silvia Sánchez M.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua, CERTIFICO: Que, la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TOSAGUA 2020-2032, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y ORDENANZA DE REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA”, fue conocida, discutida y aprobada en primer debate por el Concejo Cantonal de Tosagua en sesión ordinaria Nro. 030-CM-GADMCT-2024, de fecha veinticinco (25) de octubre del año 2024; y, aprobada en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-006-2025, de fecha catorce (14) de marzo del año 2025, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
SILVIA CATALINA
SANCHEZ MEJIA



Ab. Silvia Sánchez M.
Secretaria General
GAD Municipal cantón Tosagua

RAZÓN.- Siento como tal que, en Tosagua, a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, una vez aprobada el acta de la sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-006-2025, de fecha catorce (14) de marzo del año 2025, y al no ser sujeta a reconsideración lo resuelto; y, conforme lo dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remítase al señor Alcalde del cantón Tosagua, la presente Ordenanza, en tres ejemplares para su respectiva sanción legal.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
SILVIA CATALINA
SANCHEZ MEJIA



Ab. Silvia Sánchez M.
Secretaria General
GAD Municipal cantón Tosagua

SANCIÓN LEGAL.- Tosagua, a los treinta y un (31) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, conforme lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; sanciono “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TOSAGUA 2020-2032, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y ORDENANZA DE REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA”, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, y verificadas las observaciones realizadas y lo dispuesto en sesión ordinaria Nro. Nro. PLE-CM-GADMCT-006-2025, de fecha catorce (14) de marzo del año 2025, y cuidado de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes; ordeno su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y Gaceta Oficial Municipal.

Publíquese y Ejecútese.-



Firmado electrónicamente por:
ROMEL ENRIQUE
CEDENO RODRIGUEZ

Sr. Romel Cedeño Rodríguez

Alcalde

GAD Municipal cantón Tosagua.



CERTIFICACIÓN: Que “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TOSAGUA 2020-2032, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y ORDENANZA DE REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA”, fue sancionada por el Sr. Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua; en la ciudad de Tosagua, a los treinta y un (31) días del mes de marzo, del año dos mil veinticinco.

Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
SILVIA CATALINA
SANCHEZ MEJIA

Ab. Silvia Sánchez M.

Secretaria General

GAD Municipal cantón Tosagua



Razón:

Siento como tal, que el día de hoy lunes treinta y uno del mes de marzo del año dos mil veinticinco, se remite la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TOSAGUA 2020-2032, ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y ORDENANZA DE REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA”, para que se proceda con la publicación en el Registro Oficial, conforme corresponde.

Lo certifico.-



Ab. Silvia Sánchez M.

Secretaria General

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

Cantón Tosagua



ANEXOS

Anexo No. 1. IPRUS

ETAM

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS -

*INFORMACIÓN PREDIAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.ctr.s.c:	XXXXXXXXXX
Nombre O Razón Social:	XXXXXXXXXX
Datos Del Predio:	XXXXXXXXXX
Número De Predio:	XXXXXXXXXX
Geo Clave:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Clave Catastral Anterior:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Áreas De Construcción	XXXXXX m2
Área De Construcción Cubierta	XXXXXX m2
Área De Construcción Abierta	XXXXXX m2
Área Bruta Total De Construcción	XXXXXX m2
Datos Del Lote Global	
Área Según Escritura:	XXXX M2
Frete Total:	XXXXX m
Máximo ETAM Permitido:	10.00 % ± XXXXX m2 (SU)
Sector	XXXXXX
Parroquia:	
Barrio/Sector:	SN
Dependencia Administrativa:	

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE

CALLE					
Fuente		Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
CATASTRO	SN	0	XXXXXX	XXXXXX	
CATASTRO	XXXXXXXX	0			

ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS	
Zona:	CO-01-RE-VIV-B	Altera:	16 m	Frontal:	5 m
Lote máximo:	210 m2	Número de pisos:	4,00	Lateral:	3 m
Frete mínimo:	10 m	Edificabilidad Básica		Posterior:	3 m
		Edificabilidad Máxima		Entre bloques:	6 m

SUELO					
COS total:	2,00	Clasificación del suelo:	Urbano	Uso de suelo:	Protección de Riesgos
COS en planta baja:	0,34	Subclasificación del suelo:	No consolidado	Uso de suelo específico:	
Forma de ocupación del suelo:	Parcela	Factibilidad de servicios básicos:		Compatibilidad de uso	
		Tratamiento	Mejoramiento integral		

AFECTACIONES/PROTECCIONES					
VIAL	XXXX	RIESGOS NATURALES	XXX	HIDRICA	XXX
AMBIENTAL	XXXXX	SERVIDUMBRES DE PASO	XXX	OTROS	XXX

OBSERVACIONES

160

Anexo No. 2

Procedimiento para el Cambio de Uso de Suelo

PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Acuerdo Ministerial 214

Registro Oficial 93 de 03-dic.-2019

Estado: Vigente

No. 214

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Considerando:

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de La República del Ecuador señala que son atribuciones de las ministras y ministros de Estado: "1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República, consagra: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador 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".

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 32 precisa: "De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.

Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional:

(...) l) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además, está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente".

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona peri urbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones".

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 3, señala: "Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales".

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional, en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 128, reconoce: "Acto normativo de carácter administrativo.

Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa".

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 130, señala: "Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública".

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 487 de 21 de agosto de 2018, expedido por el Presidente Constitucional de la República, licenciado Lenin Moreno, se nombró a Xavier Lazo Guerrero como Ministro de Agricultura y Ganadería.

En ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva.

Acuerda:

ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Art. 1.- Objeto. - el presente Acuerdo Ministerial tiene por objeto sistematizar el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

El proceso detallado en el presente Acuerdo, deberá sustanciarse dentro del plazo de noventa (90) días de admitida a trámite la solicitud de cambio de uso de suelo.

Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 3.- De los requisitos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente, presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 017-2020. Reformado del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar.

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).

4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.

5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.

6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.

7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Art. 4.- De la verificación de requisitos. - El responsable de ventanilla única, al momento de presentada la solicitud, verificará el acompañamiento de los requisitos exigidos en el artículo que precede, a través de una lista de comprobación de requisitos.

De verificarse que la solicitud cumple con todos los requisitos, el responsable de ventanilla registrará en el sistema de gestión documental (Quipux) y remitirá el expediente a la Dirección de Redistribución de Tierras.

Cuando la solicitud sea presentada en una de las Direcciones Distritales del Ministerio de Agricultura y Ganadería, el órgano desconcentrado remitirá a Planta Central, al día siguiente de la recepción del expediente.

Art. 5.- Recibida la solicitud por parte de la Dirección de Redistribución de Tierras, se realizará la comprobación de los documentos conforme la lista de comprobación de requisitos y se asignará la nomenclatura del expediente de acuerdo al sistema de seguimiento de tierras, validando con ello su procedencia técnica.

En el caso de verificarse que la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se responderá al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, con la devolución del trámite a fin de que lo complete dentro del término de cinco (5) días, lo cual ingresará a ventanilla como nuevo trámite.

Art. 6.- De la ficha técnica de gabinete. - Validado el expediente, dentro del término de cinco (5) días, la Dirección de Redistribución de Tierras generará la ficha técnica de gabinete, a fin de realizar el análisis cartográfico de la información remitida por el Gobierno Autónomo solicitante o sobre la existencia de ecosistemas frágiles.

Art. 7.- Del informe de existencia ecosistemas frágiles.- En el caso de advertirse la existencia de ecosistemas frágiles en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente), para que, de conformidad con los artículo 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Art. 8.- Del informe técnico de campo. - La Dirección Distrital competente a través de su personal técnico realizará la inspección de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, sobre la cual, dentro del término de quince (15) días, se levantará el respectivo informe técnico de campo. De conformidad con el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, los técnicos examinarán que en el área del polígono motivo de la solicitud, no concurra ninguna de las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,

c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Los técnicos de la Dirección Distrital competente, que realicen el levantamiento de información e inspección para la elaboración del informe técnico de campo, deberán ser, necesariamente, ingenieros agrónomos, agrícolas, agropecuarios o sus técnicos equivalentes.

Emitido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección Distrital competente, en el término de dos (2) días, mediante documento Quipux de validación, remitirá a la Dirección de Redistribución, con el fin de que sea analizado por la mesa técnica de trabajo.

Art. 9.- De la mesa técnica de trabajo. - Recibido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, dispondrá la preparación de la información recopilada en el expediente y convocará, en el término de ocho (8) días, la reunión de la mesa técnica de trabajo.

La mesa técnica de trabajo estará conformada por las o los titulares de las siguientes unidades o sus delegados:

- 1) Dirección de Redistribución de Tierras;
- 2) Dirección de Desarrollo Productivo, Sustentable y Agroecológico;
- 3) Dirección de Productividad Agrícola;
- 4) Dirección de Productividad y Nutrición Pecuaria;
- 5) Dirección de Desarrollo Productivo Forestal; y,
- 6) Dirección de Fomento de Musáceas.

Instalada en reunión la mesa técnica de trabajo, conforme el orden del día programado, analizará el pronunciamiento de la Autoridad Ambiental Nacional respecto de la existencia o afectación de ecosistemas frágiles; el informe técnico de campo remitido por la Dirección Distrital y la ficha técnica de gabinete.

El titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, o su delegado, presidirá la mesa técnica de trabajo y verificará que el quórum sea de al menos el 50% más uno de sus miembros para dar inicio a la mesa técnica de trabajo.

En la mesa técnica de trabajo si se presentaron controversias para resolver una solicitud, se realizará una votación entre los miembros participantes, para lo cual se necesitará de al menos el 50% más uno de los votos para decidir la autorización o negación de cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. En el caso de producirse un empate en la

votación, el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, siendo la que preside la mesa técnica, tendrá el voto dirimente.

Concluida la reunión se levantará un Acta suscrita por los miembros de la mesa técnica, en la que constarán las observaciones o decisiones acordadas.

La Dirección de Redistribución de Tierras, con base al Acta de reunión, dentro del término de siete (7) días, emitirá el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo.

Art. 10.- De la notificación. - Emitido el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo, se pondrá en conocimiento de la o el titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, quien, en el término de cuatro (4) días, remitirá atento oficio al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, notificando con la autorización o la negación de cambio de uso del suelo.

Art. 11.- La Dirección de Redistribución de Tierras será la responsable de difundir e implementar el presente instrumento, así como de solicitar su reforma cuando se detecten oportunidades de mejora o cuando el caso lo amerite.

DISPOSICION FINAL

El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, a 21 de octubre de 2019.

f.) Ing. Xavier Lazo Guerrero, Ministro de Agricultura y Ganadería.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA. - Es fiel copia del original. - f.) Ilegible, Dirección de Gestión Documental y Archivo. - 12 de noviembre de 2019.

Anexo No. 3**Afectaciones**

Afectaciones por obra o interés público:

Serán sujetos de revisión las afectaciones que se ha definido con prelación en el PUGS, que sean destinadas a la dotación de equipamientos para su desarrollo o consolidación a través de unidades de actuación urbanística, o de los planes parciales en el caso de ejecución; con la finalidad de transformarlos en suelo público, cumpliendo con las cesiones obligatorias, concesión onerosa de derechos, reajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las afectaciones previstas en vivienda de calidad inferior a lo establecido o de interés social, se gestionará con la instauración y servicio del banco de suelos, declaración de zonas especiales de interés social, participación ciudadana, declaratoria de utilidad pública con recursos que provienen de la concesión onerosa de derechos.

Afectaciones por protección:

Afectaciones por protección natural y de amenazas

Definiciones asociadas:

Amenaza: Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Amenaza natural: Asociada predominantemente a procesos y fenómenos naturales (UNISDR - Indicadores y terminología relacionado con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Amenazas antropógenas o de origen humano: Son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas. Este término no abarca la existencia o el riesgo de conflictos armados y otras situaciones de inestabilidad o tensión social que están sujetas al derecho internacional humanitario y la legislación nacional (UNISDR Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Análisis de la situación: Proceso de acercamiento gradual al conocimiento analítico de un hecho o problema que permite destacar los elementos más significativos de una alteración en la realidad analizada. El diagnóstico de un determinado lugar, entre otros datos, permite conocer los riesgos a los que está expuesto por la eventual ocurrencia de un evento (SGR).

Escenarios de afectación: Es un análisis técnico que describe, de manera general, las condiciones probables de daños y pérdidas que puede sufrir la población y sus medios de vida, ante la ocurrencia de eventos de origen natural, socio natural o antrópico teniendo en cuenta su intensidad, magnitud y frecuencia, así como las condiciones de vulnerabilidad que incluye la fragilidad, exposición y resiliencia de los elementos que conforman los territorios como: población, infraestructura, actividades económicas, entre otros(SGR).

Impacto del desastre: Es el efecto total de un suceso peligroso o un desastre, incluidos los efectos negativos y positivos, los impactos económicos, humanos y ambientales; puede incluir la muerte, las lesiones, las enfermedades y otros efectos negativos en el bienestar físico, mental y social (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Infraestructuras vitales: Conjunto de estructuras físicas, instalaciones, redes y otros activos que proporcionan servicios indispensables para el funcionamiento social y económico de una comunidad o sociedad (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Mitigación: Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Susceptibilidad: Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso. (CIIFEN).

Vulnerabilidad: Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas (UNISDR -Indicadores y terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres, Asamblea General, Naciones Unidas, 2016).

Limitaciones topográficas

Se entiende como suelos con limitaciones topográficas para el Cantón Tosagua aquellas que tienen pendientes superiores al 40% y que resultan no urbanizables; esto debido a que las condiciones de urbanización responde a necesidades de tener accesibilidad adecuada, de bajos costes de inversión en dotación de servicios públicos y pago por tarifas de servicio, entre los más principales, alcantarillado, preservación del paisaje urbano de transición y contar con mayor cantidad de suelo permeable como medida de adaptación al cambio climático y prevención para la gestión de riesgos de desastres.

Zonificación de amenazas por fenómenos de remoción de masas

La zonificación de amenazas por fenómenos de remoción de masa (FRM), se encuentra definida en dos escalas, la primera en escala cantonal con información que tiene como fuente la información de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos que presenta el nivel de susceptibilidad entre 1 y 5, siendo 1 la categoría sin susceptibilidad y 5 la susceptibilidad más alta.

Zonas de Susceptibilidad muy Alta (5): se constituyen amenaza alta correspondiente a deslizamientos activos, clasifican como de alto riesgo no mitigable. Por su naturaleza se consideran no urbanizables, su uso debe ser el forestal y de obras de mitigación.

Zonas de Susceptibilidad Alta (4): Zonas en las cuales se debe prohibir cualquier tipo de obra de infraestructura, el uso adecuado para garantizar la estabilidad en estas zonas es el forestal, considerándose la preservación de bosques y áreas verdes. Se consideran no urbanizables.

Zonas de Susceptibilidad Media (3): Se trata de zonas de riesgo mitigable en las cuales no se debe permitir la densificación de viviendas, principalmente por las características geomorfológicas y litológicas. Para alcanzar la consolidación de estas áreas en la norma establecida por cada polígono según su capacidad de acogida, se deberán realizar estudios geotécnicos complementarios y de mecánica de suelos que garanticen la estabilidad de las edificaciones y cumplan con lo establecido en la Norma NEC.

Zonas de Susceptibilidad Baja (2): son áreas que reúnen mejores condiciones geológicas, poseen pendientes ligeras, por tanto, con baja probabilidad de que se presenten fenómenos de remoción de masa. Su condición puede variar a media, alta o muy alta, en tanto se realicen remoción de tierras de forma anti técnica, socavación lateral por alteración del cauce natural de aguas y excavaciones que generen abatimiento de niveles freáticos.

Zonificación de áreas susceptibles a Inundación

La zonificación de las amenazas para inundación se ha realizado con la información recopilada de la Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio de Agricultura, Secretaría del Agua e INAMHI; en donde se tiene las zonas susceptibles a inundaciones, con categorías del 1 al 5; en donde 1 representa sin susceptibilidad y 5 representa muy alta susceptibilidad. Se presenta en el gráfico a las parroquias que potencialmente se verían afectadas por zonas de inundación, especialmente en la categoría 4 y 5, de alta y muy alta susceptibilidad a inundaciones.

Zonificación por zonas de protección hídrica.

La ley orgánica de recursos hídricos, usos y aprovechamiento de agua, establece que el dominio hídrico público, son los cauces, las fuentes, los ríos, la infraestructura hidráulica pública, entre otros elementos, los cuales son susceptibles de protegerse, para resguardar el derecho de acceso público y universal al agua para consumo humano, riego para seguridad y soberanía alimentaria, usos industriales y caudal ecológico entre otros. Así se establece en el reglamento de la LORHUYAA, que, para las zonas de protección hídrica en los márgenes de los ríos, se diseña un límite de acuerdo a la línea de máxima crecida, medida o visible; en caso de no contar con esta información, se toma como medida los 50 metros en cada margen del río medidos desde el eje, susceptible de proteger.

En el cantón.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, etc., o cualquier modificación que pudiera darse al cauce natural y su eje. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la estabilización técnica de terrenos aledaños que presenten riesgo para las obras públicas de infraestructura existentes o para la vida de los usuarios, estas obras deberán contar con la autorización de la entidad competente y de la Dirección General de Gestión del Riesgo.

Se prohíben los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua, con excepción de aquellos que atraviesen infraestructuras viales, para su autorización deberán contar con

un estudio hidrológico realizado por la entidad promotora del proyecto para dimensionar correctamente dicho embaulado.

Los diseños horizontales y verticales de vías deberán contar con el dimensionamiento del embaulado. Contar con un embaulamiento no disminuye o elimina la franja de protección del cauce de agua, este se mantiene conforme su categoría.

Todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplican las márgenes establecidas de acuerdo a su categoría; predominando el criterio que mayor margen de protección genere.

Franjas de afectación por derecho de vía.

El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial deberán contar con la autorización previa del nivel de gobierno responsable de la vía.

Se deberán respetar los siguientes derechos de vía:

Jerarquía	Tipo de vía	Competencia	Sección de vía desde el eje de la vía (m)	Construcción de vivienda (m)
Jerarquía 1	Vías interestatales	Estatul	25	30

Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, procesamiento de aguas residuales y saneamiento ambiental.

Las franjas de afectación o también llamados zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano o de riego, así como de acequias naturales, se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Para los predios que colindan o están atravesados por canales de conducción de agua para consumo humano. Deberán respetar la franja establecida en la tabla de referencia para el acceso, uso y mantenimiento del mismo.

De la misma manera, los predios donde se defina implantar los equipamientos para saneamiento ambiental deberán respetar la franja de protección.

Tabla: Franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, y saneamiento ambiental:

Detalle	Área de Protección
Franjas de afectación por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano	7,5 m desde el eje
Drenajes menores	15 m desde el eje
Reservorios de agua	15 m desde el borde.
Plantas de agua potable	100 m desde el borde del terreno de las instalaciones
Plantas de procesamiento de desechos: lagunas de oxidación	200 m desde el borde del terreno de las instalaciones para fuentes de agua y 500 metros para vivienda.
Relleno sanitario, lixiviados, chatarra.	200 m desde el borde del terreno de las instalaciones y 500 metros para vivienda.

Fuente: Varias Fuentes.

Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica

Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen según lo dispone la Agencia de Regulación y Control de Electricidad en la Resolución ARCONEL N°018-2018, regulación denominada: “Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones”.

El mantenimiento de las franjas se realizará conforme lo establece la regulación citada.

Tabla. Afectaciones de las redes de alta tensión

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
Hasta 69 Kv	16 m	8 m
138 KW	20 m	10 m
230 KW	30 m	15 m
500 KW	60 m	30 m

Fuente: Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N°018-2018



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.