



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.*

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.

Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.

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 ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;

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

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;

Que, el artículo 264 de la Constitución en los numerales 1 y 2 del, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional,*



regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

Que, el inciso final del artículo 264 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”*.

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

Que, el artículo 415 de la Constitución 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 artículo 54, literal c) del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)”;*

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso;*

Que, el literal w) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: *“w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”;*

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: *“x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal*



correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 147 del COOTAD 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 299, último párrafo establece que todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán evidenciar la complementariedad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los otros Gobiernos Autónomos Descentralizados de su circunscripción, evitando la superposición de funciones;

Que, el inciso 2 del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 501, segundo párrafo establece que: *“...los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza...”;*

Que, el numeral 1 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo, determina que uno de los fines de esta Ley es *“Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.”;*

Que, el artículo 3, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: *“4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable”;*

Que, el artículo 3, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: *“5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda”;*



adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado”;

Que, el artículo 11, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: “3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, el artículo 92 numeral 1 del 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 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, entierros rurales en la zona periurbana 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 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:

Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;

Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.



Que, la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1307 del 13 de noviembre del 2020, contiene los parámetros para permisos, autorizaciones previas de construcción.

Que, la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento del viernes 25 de noviembre del 2022, en su artículo 1 sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes hasta el 15 de diciembre del 2022.

Que, el 24 de febrero de 2022 el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, aprobó la Primera Reforma a la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT 2019-2023; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS 2019-2031 del Cantón Baños de Agua Santa, alineado al Nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025. Normativa que se encuentra publicada en el Registro Oficial Edición Especial 181 del viernes 06 de mayo del 2022.

Que, el GADBAS mantiene vigente la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, aprobada día 11 de enero de 2018, publicada en el registro oficial Edición Especial no. 306 del 26 de febrero del 2018; y, su primera reforma aprobada el 12 de abril de 2018, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 246 del 22 de mayo del 2018.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 7 y artículo 57 literal a) y que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

EXPIDE

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art.1.- **Objeto.**- La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano y rural, en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial y regular la ocupación del suelo.



Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Art.2.- Componentes.- La presente normativa se fundamenta en los siguientes instrumentos técnicos:

- 1) Matriz de alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019- 2023 al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025. (2 fojas)
- 2) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT 2019-2023 y Acciones en la Emergencia Sanitaria Covid-19 en el cantón Baños de Agua Santa. (690 fojas)
- 3) Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS 2019-2031. (340 fojas)
- 4) Atlas de Mapas del PDOT. (90 fojas)
- 5) Atlas de Mapas del PUGS. (84 fojas)

Art.3.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal de Baños de Agua Santa, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales; y, residuales, el desarrollo local, gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de Gobierno, así como de los lineamientos técnicos comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural.

Art.4.- Facultades.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baños de Agua Santa, a través de sus Direcciones Departamentales, Jefaturas correspondientes y de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, serán las encargadas de hacer cumplir y controlar con lo señalado en la presente normativa local y tendrá como facultades las siguientes:

- a) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales el uso, ocupación y gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se puede realizar en ellos, además de la habilitación de las zonas de expansión urbana y la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
- b) Otorgar permisos de construcción para la ejecución de obras, y emitir IPRUS (líneas de fábrica).
- c) Aprobar los planos de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, de ser necesario; o para verificar el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
- e) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción.



- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en la presente Ordenanza.
- g) Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación a edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito excepto las catalogadas como Patrimonio las cuales se estarán a lo dispuesto por el INPC.
- h) Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones en los casos previstos en la presente Ordenanza y aquellos que indique la ley.
- i) Determinar las garantías necesarias para el cumplimiento de la presente normativa.
- j) Imponer las sanciones correspondientes por inobservancia a la presente Ordenanza; y,
- k) Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

Art.5.- **Definiciones.-** En la aplicación de este instrumento legal, se considerará las definiciones de los siguientes términos:

Actuación urbanística.- Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

Desarrollo urbano.- Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

La edificabilidad general máxima.- Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

La edificabilidad específica máxima.- Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

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.

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.

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

Fraccionamiento Agrícola.- Son los procesos mediante los cuales se afecta a terrenos situados en zonas rurales, del cantón destinados a cultivos de estrategia agropecuaria. - No se podrán fraccionar bosques, humedales, y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Hábitat.- Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura.- Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Integración parcelaria.- Se entenderá como integración parcelaria a la unificación de varios predios en uno solo, siempre y cuando los predios individuales, sean del mismo propietario y se lo realizará por pedido del propietario sea por fines tributarios o para la realización de un proyecto integrado.

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.

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.

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

Uso general.- Es el que caracteriza un ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico.- Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general de 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 se clasificará en las siguientes categorías:

- **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.

Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Polígonos de Intervención Territorial (PIT).- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio- económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Reestructuraciones parcelarias.- Se entenderá como reestructuraciones parcelarias a la herramienta que permite que los predios de varios propietarios se unifiquen en uno solo y luego se dividan en lotes individuales que serán repartidos entre los propietarios de los predios unificados.

Régimen de Propiedad Horizontal.- consiste en el dominio de una unidad de un inmueble con facultades exclusivas, pero moderadas en función del conjunto, y un condominio forzoso sobre las partes comunes como características especiales.

Urbanización.- Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Art.6.- Abreviaturas.- A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en la presente ordenanza, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

GADBAS.- Gobierno Autónoma Descentralizado de Baños de Agua Santa.

IPRUS.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;



COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

LOOTUGS.- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

PDOT.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PUGS.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PIT.- Polígono de intervención territorial

COS.- Coeficiente de ocupación del suelo

COST.- Coeficiente de ocupación del suelo total.

MAATE.- Ministerio del Medio Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

MAG.- Ministerio de Agricultura y Ganadería.

CAPITULO II **DELIMITACIÓN, CLASIFICACIÓN, SUB-CLASIFICACIÓN Y** **TRATAMIENTOS DE SUELO**

Art.7.- Delimitación del Perímetro urbano.- El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

El perímetro urbano para ciudad de Baños de Agua Santa tiene una longitud de 16.253,94 m y una superficie de 386,32ha, delimitado por treinta y cuatro puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 1. Coordenadas – Baños de Agua Santa

PUNTO	ESTE (x)	Norte (y)	PUNTO	ESTE (x)	Norte (y)
1	784368,567	9845143,69	18	788603,31	9845386,09
2	784400,688	9845225,02	19	788234,83	9845540,54
3	784792,324	9845348,49	20	787603,92	9845773,15
4	784867,206	9845529,02	21	787351,855	9845156,71
5	785363,899	9845339,19	22	786982,177	9844942,49
6	785368,013	9845575,46	23	786657,648	9844907,72
7	786138,217	9845966,26	24	786346,209	9844837,85
8	786582,718	9845705,64	25	786100	9845153
9	787006,316	9846018,99	26	786106,517	9844857,93
10	787044,946	9846484,13	27	786054,129	9844344,48
11	787561,413	9846455,02	28	785700,108	9844389,41
12	788285,05	9846170,64	29	785735,134	9844538,47
13	788630,597	9845798,9	30	785365,486	9844661,58
14	789373,019	9845913,41	31	785585,804	9845229,6
15	789410,00	9845542,00	32	785354,158	9845047,84
16	789145,246	9845654,61	33	785183,431	9844977,19
17	788858,214	9845427,54	34	785124,58	9845078,02

Para la definición de este perímetro se ha observado lo dispuesto en el Artículo 20 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes



Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos emitido con RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art.8.- Clasificación del suelo.- Siendo el suelo el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones: social, económica, cultural y ambiental, conforme lo determina el artículo 17 de la LOOTUGS, el suelo del cantón Baños de Agua Santa se clasifica en suelo urbano y rural.

Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos suelos comprenden el perímetro urbano de la ciudad de Baños de Agua Santa y los polígonos de intervención territorial que se encuentran en las cabeceras parroquiales con fines de habilitación del suelo.

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

Art.9.- Sub clasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se sub clasifica en:

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

Art.10.- De los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- El suelo urbano es objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.-** Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Consolidación.-** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público, que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencial de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
- c) **Desarrollo.-** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana



existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

- d) **Mejoramiento Integral.-** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
- e) **Renovación.-** Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Sostenimiento.-** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Art.11.- Sub clasificación del suelo rural.- El suelo rural se sub clasifica en:

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

Art.12.- De los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- El suelo rural es objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Tratamiento de conservación.-** Para aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar



- acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de desarrollo.-** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación en la estructura urbana existente, para lo cual, se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
 - c) **Tratamiento de mitigación.-** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
 - d) **Tratamiento de promoción productiva.-** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
 - e) **Tratamiento de recuperación.-** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

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

TÍTULO II

NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art.13.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

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

Art.14.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el COOTAD, la Ley de Propiedad Horizontal y la LOOTUGS;



- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- c) Solicitar y obtener el permiso de construcción;
- d) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes;
- e) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes;
- f) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en cada uno de los PITs;
- g) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
- h) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente;
- i) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes;
- j) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente y a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano;
- k) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación;
- l) No edificar en zonas de riesgo natural, antrópico y zonas cuyo uso principal correspondan a uso de protección ecológica y/o riesgos.

Art.15.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con la sub clasificación de suelo establecida, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo o de expansión urbana;
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en esta ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente, que nace con la aprobación del plano de la edificación;
- c) A implantar edificaciones relacionadas o complementarias con el manejo agropecuario, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en esta Ordenanza.
- d) Acceder a pagos y/o a compensación por afectaciones de acuerdo a la competencia Municipal en suelo rural con lo establecido en el COOTAD.

Art.16.- Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones;
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo; y, respetar el tamaño mínimo de lote establecido por esta Ordenanza;
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección;



- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y paisajístico;
- f) No edificar en zonas de riesgo natural, antrópico y zonas cuyo uso principal correspondan a uso de protección ecológica y/o riesgos.

CAPÍTULO II DE LOS PLANES URBANÍSTICOS

Art.17.- De los Planes.- El GADBAS como instrumentos de planificación tiene establecido el PDOT 2019-2023 y el PUGS 2019-2031 en los cuales se ha establecido las generalidades de la planificación del cantón y no constituyen limitación para la formulación de nuevos planes.

Art.18.- 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, siendo los siguientes:

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

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art.19.- 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. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Poder Ejecutivo del Gobierno Nacional con incidencia en el territorio, con las determinaciones del PDOT 2019-2023 y PUGS 2019-2031.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración municipal con las necesidades físicas de la ciudad y del patrimonio que beneficia a la ciudadanía.

Art.20.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre éstas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.



- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, PDOT 2019-2023 y el PUGS 2019-2031.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre éstas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art.21.- Planes Parciales.- Son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa de la administración municipal o privada por parte del propietario urbanizador con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art.22.- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales.- Los proponentes sean estos la administración pública municipal o los ciudadanos, deberán remitir la propuesta del plan parcial observando lo que determina LOOTUGS y su Reglamento, y contendrán como mínimo:

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

Art.23.- Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:



- a) **Diagnóstico de las Condiciones Actuales:** Este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:
- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
 - Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - Estructura Predial
 - Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.
- b) **Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística:** En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:
- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.
 - Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) **Instrumentos de Gestión del Suelo:** Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:
- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
 - Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
 - Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de



- zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
 - Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).
 - Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado desde el artículo 47 hasta el artículo 76 de la LOOTUGS.
- d) **Mecanismos de Financiamiento:** Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art.24.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- El GADBAS podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos, no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, sin modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa de la administración municipal o privada por parte del propietario urbanizador con observancia a la normativa vigente con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art.25.- De la Aprobación.- Los Planes Urbanísticos Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal, una vez aprobado el plan, este debe ser publicado en el Registro Oficial, registrado en la instancia de control de uso de suelo y difundido mediante la página web institucional del GADBAS.

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

En el caso de iniciativa privada corresponde a la Dirección de Planificación y Administración Territorial la revisión técnica y emisión del informe de factibilidad, de ser procedente lo remitirá al Concejo adjuntando los documentos descritos en el párrafo anterior.



Art.26.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes Urbanísticos complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto en la ordenanza aprobada. Serán revisados por la Dirección de Planificación y Administración Territorial 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; y,
- d) Por solicitud del órgano legislativo del GADBAS.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal a través de la reforma a la ordenanza de aprobación.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art.27.- Instrumentos de gestión del suelo.- Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón.

En la jurisdicción cantonal, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

- a) Distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
 - b) Reajuste de terrenos;
 - c) Integración inmobiliaria;
 - d) Fraccionamiento, partición o subdivisión;
 - e) Declaración de zonas especiales de interés social; y,
 - f) Anuncio del proyecto.
-
- a) **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.
 - b) **Reajuste de terrenos.** - 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.



- c) **Integración inmobiliaria.** - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.
- d) **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.
- e) **Declaración de zonas especiales de interés social.** - Mediante este instrumento, el GADBAS podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

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

TITULO III DE LOS USOS DE SUELO URBANO Y RURAL

CAPITULO I DEL USO Y SU CLASIFICACIÓN

Art.28.- **Uso de suelo.**- Se entenderá como uso de suelo lo definido en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art.29.- **Clasificación de uso de suelo.**- Dentro de la jurisdicción cantonal, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial (R)
- b) Comercial, de servicios o mixtos (C)
- c) Múltiple (M)
- d) Industrial (I)
- e) Equipamiento (E)
- f) Patrimonial (H)
- g) Agropecuario (AG)
- h) Forestal (F)
- i) Protección ecológica (Q)



- j) Aprovechamiento extractivo (AE)
- k) Protección de riesgos (PR)

a) **Residencial (R).**- Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha;
- Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha; y,
- Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

b) **Comercial y servicios (C).**- Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas (Ciudad, Sector, Barrio, Rural), en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- **Comercio barrial.**- Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;
- **Comercio sector.**- Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.); y,
- **Comercio ciudad.**- Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.

c) **Múltiple (M).**- Uso que corresponde a áreas en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, artesanía y servicios de acuerdo con las especificaciones de la zonificación correspondiente.

d) **Industrial (I).**- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de estos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y



delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- De impacto bajo (I1): Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares;
 - De impacto medio (I2): Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc.;
 - De impacto alto (I3): Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, apiladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.; y,
 - De Alto riesgo (I4): Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinерías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.
- e) **Equipamiento (E).**- Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros



brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

- f) Patrimonial (H).**- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como uso de suelo patrimonial aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- g) Agropecuario (AG).**- 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.
- h) Forestal (F).**- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en 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.
- i) Protección ecológica (Q).**- 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.
- j) Aprovechamiento extractivo (AE).**- Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.
- k) Protección de Riesgos (PR).**- 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.30.- Establecimientos de comercio para adultos.- Se considera establecimientos de comercio restringido a los centros de diversión para adultos (Casas de citas, Prostíbulos, Cabarets, Nigth Clubs y similares).

Art.31.- Tabla de agrupación de usos de suelo.- Los usos de suelo en el cantón Baños de Agua Santa se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características.

DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	Y JERARQUÍA UBICACIÓN	Y CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Residencial				
Baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
Comercial y servicios				
Barrio	Barrio	CSB	CSB 1	Comercio básico: tiendas de barrio, comidas rápidas, cafeterías, Restaurante, carnicerías, fruterías, panaderías, heladerías, farmacias, librería, floristería, bazares, papelerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías, fotocopiadoras, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, artículos de jardinería, discos (audio y video), ópticas, jugueterías, electrodomésticos, venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías, internet, café net y similares, licorerías (venta en botella cerrada), baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas.
			CSB 2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, Venta de Textiles (Alfombras, telas y cortinas); teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, consultorios médicos.
			CSB 3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m ² .
			CSB 4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Sector	Sector	CSS	CSS 1	Comercio y Servicio de sector: Patio de comidas, frigoríficos, delicatessen, antigüedades y decoración, equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, implementos deportivos, galerías de arte, artículos de servicios de fotografía y video, instrumentos musicales, mueblerías, boutique, almacén de calzado, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).



DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	Y JERARQUÍA UBICACIÓN	Y CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			CSS 2	Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio 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. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción.
			CSS 3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS 4	Comercios de menor escala: bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico), centros comerciales de hasta 5000 m ² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS 5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS 6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS 7	Centros de juego y entretenimiento: (establecimientos que se pone en prueba lo cognoscitivo y destrezas físicas); estando prohibido las instalaciones juegos de Azar practicados en casinos y salas de juego en cumplimiento a los resultados del referéndum y consulta popular 2011. Salas de billar.
			CSS 8	Turismo ecológico: Senderismo, Senderismo interpretativo, Montañismo, Acampada, Ciclismo de montaña, Observación de fauna y flora, Observación de ecosistemas, Observación geológica, Talleres de educación ambiental, venta de artesanías, locales de comidas típicas, infraestructura turística.
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC 1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			CSC 2	Centros de diversión A.- Bares, discotecas, Peñas, Karaokes, Cantinas, Billares con venta de bebidas alcohólicas y otros de similar naturaleza donde se expendan y consuman bebidas alcohólicas. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC 3	Centros de diversión B.- Show con música en vivo - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con casas de salud que estén en funcionamiento; para condicionar usos existentes anteriores a la emisión de la presente ordenanza deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC 4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.



DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	Y JERARQUÍA UBICACIÓN	Y CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			CSC 5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC 6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC 7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Comercio para Adultos	Rural	CSX	CSX	(Casas de citas, Prostíbulos, Cabarets, Night Clubs y similares).
Industrial				
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			I13	Manufacturas: Comprende 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.
			I14	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.
Medio Impacto	Sector	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas. No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
			I22	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, boqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas. No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.



DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Alto impacto	Rural	I3	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoelectricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
Alto riesgo	Rural	I4	I4	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, complejos ambientales, lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas servidas.
Equipamiento				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, infocentros
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.



DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	Y JERARQUÍA UBICACIÓN	Y CÓDIGO JERARQUÍA UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	Centros Infantiles del Buen Vivir públicos o privados
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, casas de acogida para personas en estado de vulnerabilidad.
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas de Uso múltiple, áreas deportivas barriales o parroquiales, gimnasios.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicicros, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UVC,UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales, Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación penitenciario, Centro de Detención Provisional(CDP)
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, Registro de la Propiedad y Mercantil, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación. Hasta 25 personas
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación. Más de 25 personas
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio.
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de transporte público (bus y taxi).
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincial e Inter parroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Tanques reservorios y bombeo de agua.
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	EJC	EJC	Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos



DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	Y JERARQUÍA UBICACIÓN	Y CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ETABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Patrimonial				
Patrimonial	General	H	H	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse
Agropecuario				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agro producción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS8	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
Forestal				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
Protección Ecológica				
Conservación Ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidarios, vivariums; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General	QR	QR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento
Aprovechamiento Extractivo				
Desarrollo Extractivo	Rural	AE	AE	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza
Protección de Riesgos				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas
Nota	Los usos restringidos se sujetarán a la normativa específica que los regula y a informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación			

CAPITULO II DE LA OCUPACIÓN Y ZONIFICACIÓN



Art.32.- Formas de ocupación.- La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en PUGS 2019-2031.

- a) Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales).
- b) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con el IPRUS y las colindancias existentes (en metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación.

A = Aislada
B = Pareada
Brf = Pareada con ocupación de retiro frontal
C = Continua
D = Continua en Línea de Fábrica

- c) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación en planta baja, el COS-TOTAL que es el máximo porcentaje de ocupación en función de la altura de edificación por número de pisos, y
- d) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales.

Excepciones en Implantación de la edificación.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial, mediante informe técnico habilitará la construcción obviando ciertos retiros de la zonificación asignada, permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo, siempre y cuando la propuesta arquitectónica garantice la iluminación y ventilación establecidas en la presente norma y guarde armonía con las construcciones existentes, aplicando los siguientes criterios de excepción:

- a) En predios cuya área sea menor o igual a la establecida en la zonificación del sector que estén afectados por líneas de alta tensión;
- b) En predios cuyo frente sea menor al establecido en el sector, o sean frentistas a dos o más vías públicas;
- c) En predios que colinden con callejones, la construcción para apertura de ventanas, obligatoriamente respetará la servidumbre de luz establecida en el Código Civil, con el predio colindante.

La implantación en lotes esquineros cuando los lotes sean esquineros y no puedan desarrollar la forma de ocupación establecida según la codificación y la zonificación, se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal que el lado que tenga frente a las dos vías.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Para garantizar la luz y ventilación de todos los ambientes en el caso de ser necesario, se incluirán en el diseño pozos de luz y ventilación.



- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado. Estas propuestas deberán contar con un informe urbanístico (incluye análisis del sector y esquema gráfico) con firma de responsabilidad del profesional a cargo, el mismo que será aprobado o negado por el Director/a del área según la realidad del sector.

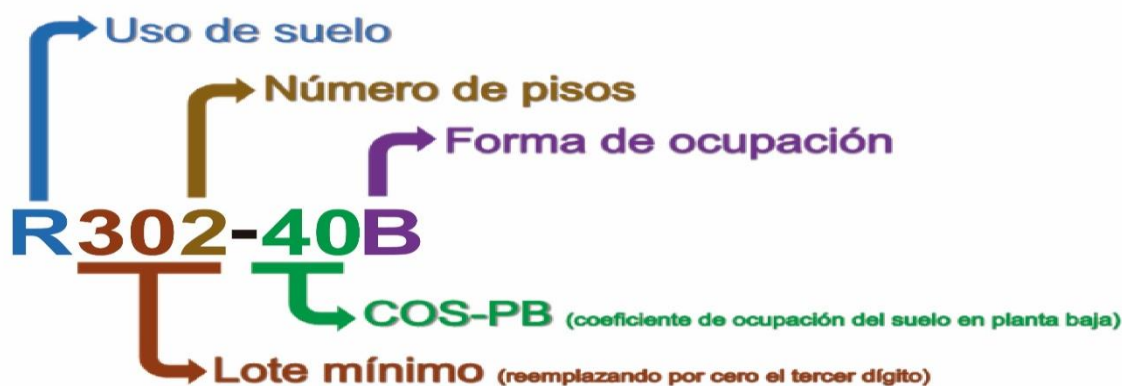
Art.33.- Zonas de riesgo.- Son los territorios con alta exposición y susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio, conforme la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

El GADBAS en lo referente a riesgos por susceptibilidad a Movimientos en Masa y áreas de influencia del volcán Tungurahua se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

Art.34.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo.- La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la definición de aprovechamientos urbanísticos que se da a los PIT donde se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se determinan las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican: el uso de suelo y su distribución espacial, las dimensiones mínimas de los lotes, las formas de ocupación de los predios, las alturas máximas de edificación y el porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, cuyos significados son los siguientes:

- a) El primer caracter (literal) identifica el uso principal asignado al predio,
- b) Los siguientes caracteres numerales expresan el lote mínimo (m²) y la altura máxima de la edificación (número de pisos).
- c) Los últimos caracteres alfanuméricos representan el COS (planta baja) y la forma de ocupación.





Art.35.- **Tabla de zonificación.**- En función de los descrito en el artículo anterior y fundamentado en el PDOT 2019-2023 y PUGS 2019-2031 se establece la siguiente tabla de ocupación del suelo urbano y rural del cantón Baños de Agua Santa.

Tabla 2. Zonificación

Código zonificación	P/T	Tipo de Suelo	Uso Principal	Loteamiento			Altura de edificación		COS		Forma de Ocupación	Retiros					
				Lote mínimo (m ² .)	Frente Mínimo (m)	Relación Frente – Fondo	N° de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)		Tipo	Código	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
R2 03-50 B	1	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	200	10	1:2	3	9	50%	150%	Pareada	B	3	3	0	3	0
M1 53-80 D	2	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	150	10	1:2	3	9	80%	240%	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 03-70 C	3	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	200	10	1:2	3	9	70%	210%	Continua	C	3	0	0	3	0
R2 53-75 C	4	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	250	10	1:3	3	9	75%	225%	Continua	C	3	0	0	3	0
R1 53-60 C	5	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	150	10	1:2	3	9	60%	180%	Continua	C	3	0	0	3	0
R1 23-80 D	6	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	120	8	1:2	3	9	80%	240%	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 53-50 B	7	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	250	12	1:2	3	9	50%	150%	Pareada	B	3	3	0	3	0
M2 53-50 B	8	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	250	10	1:3	3	9	50%	150%	Pareada	B	3	3	0	3	0
M2 03-80 D	9	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	200	10	1:2	3	9	80%	240%	Continua en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R1 23-0	1	Urbano	Residencial media densidad	120	8	1:2	3	9	80%	240%	Continua en	D	0	0	0	3	0



80 D			(Rm)						0 %	línea de fábrica							
R3 03- 55 B	1 1	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	30 0	10	1: 3	3	9	55 %	1 6 5 %	Pareada	B	3	3	0	3	0
M1 54- 80 D	1 2	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	15 0	10	1: 2	4	12	80 %	3 2 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
M2 04- 60 D	1 3	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	20 0	10	1: 2	4	12	60 %	2 4 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
M1 55- 80 D	1 4	Urbano	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	15 0	10	1: 2	5	15	80 %	4 0 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
P	1 5	Urbano	Patrimonial	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	Cond.	-	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.
E	1 6	Urbano /Rural	Equipamiento de barrio, sector y ciudad.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	Cond.	-	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.
PR	1 7	Urbano /rural	Protección de Riesgos	N/ a	N/ a	N/ a	N/ a	N/ a	N/ a	N / a	Cond.	-	N/ a	N/ a	N/ a	N/ a	N/ a
AG 502 - 20ª	1 8	Rural	Agropecuario en transecto	50 0	15	1: 2	2	6	20 %	4 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
AG 150 1- 10 A	1 9	Rural	Agropecuario en transecto	15 00	15	1: 7	1	3	10 %	1 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
AG 150 2- 10 A	2 0	Rural	Agropecuario en transecto	15 00	15	1: 7	2	6	10 %	2 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
R1 52- 60 C	2 1	Rural en transec to	Residencial baja densidad (Rb)	15 0	10	1: 2	2	6	60 %	1 2 0 %	Contínu a	C	3	0	0	3	0
AG 302 - 40 B	2 2	Rural en transec to	Agropecuario en transecto	30 0	15	1: 1	2	6	40 %	8 0 %	Pareada	B	5	3	0	3	0
R8 1- 70 D	2 3	Rural en transec to	Residencial baja densidad (Rb)	80	8	1: 1	1	3	70 %	7 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0



M2 52- 40 B	2 4	Rural en transec to	Múltiple: Residencial baja (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).	25 0	15	1: 1	2	6	40 %	8 0 %	Pareada	B	5	3	0	3	0
R2 02- 50 D	2 5	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	2	6	50 %	1 0 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 52- 45 B	2 6	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	25 0	10	1: 3	2	6	45 %	9 0 %	Pareada	B	3	3	0	3	0
R2 03- 60 D	2 7	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	3	9	60 %	1 8 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 03- 60 C	2 8	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	3	9	60 %	1 8 0 %	Contínu a	C	3	0	0	3	0
I10 02- 50 A	2 9	Rural	Industrial de alto impacto (I3).	10 00	18	1: 6	2	6	50 %	1 0 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
R2 02- 50 B	3 0	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	2	6	50 %	1 0 0 %	Pareada	B	3	3	0	3	0
R1 52- 85 D	3 1	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	15 0	8	1: 2	2	6	85 %	1 7 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 03- 50 B	3 2	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	3	9	50 %	1 5 0 %	Pareada	B	3	3	0	3	0
R2 02- 50 C	3 3	Rural en transec to	Residencial baja densidad (Rb)	20 0	10	1: 2	2	6	50 %	1 0 0 %	Contínu a	C	3	0	0	3	0
AG 302 - 30 A	3 4	Rural	Agropecuario en transecto	30 0	15	1: 1	2	6	30 %	6 0 %	Aislada	A	3	3	3	3	0
R2 53- 50 D	3 5	Rural en transec to	Residencial media densidad (Rm)	25 0	10	1: 3	3	9	50 %	1 5 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R1 22- 80 D	3 6	Rural en transec to	Residencial baja densidad (Rb)	12 0	8	1: 2	2	6	80 %	1 6 0 %	Contínu a en Linea de fábrica	D	0	0	0	3	0
AG 901 - 10 A	3 7	Rural	Agropecuario en transecto	90 0	20	1: 2	1	3	10 %	1 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
AG 150 2- 8	3 8	Rural	Agropecuario	15 00	15	1: 7	2	6	30 %	6 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0



30 A																	
AG S15 01- 40 A	3	Rural	Agro-silvo- pastoril	15 00	15	1: 7	1	3	40 %	4 0 %	Aislada	A	3	3	3	0	0, 4
AE 100 01- 1A	4	Rural	Aprovechamien to extractivo (AE)	10 00 0	45	1: 5	1	3	1 %	1 %	Aislada	A	10	5	5	5	0
QH	4 1	Urbana /rural	Protección hídrica	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	No aplica	-	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a
Q	4 2	Rural	Protección ecológica	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	No aplica	-	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a	N o ap lic a
R1 53- 80 D	4	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	15 0	10	1: 2	3	9	80 %	2 4 0 %	Continu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 03- 80 D	4	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	3	9	80 %	2 4 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
R2 04- 60 D	4	Urbano	Residencial media densidad (Rm)	20 0	10	1: 2	4	12	60 %	2 4 0 %	Contínu a en línea de fábrica	D	0	0	0	3	0
Q- BP	4 6	Rural	Protección ecológica (Q- BP)	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	Cond.	-	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.	C on d.
AG 300 2- 5A	4	Rural	Agropecuario	30 00	30	1: 3	2	6	5 %	1 0 %	Aislada	A	5	3	3	3	0
AG S30 01- 5A	4	Rural	Agro-silvo- pastoril	30 00	30	1: 3	1	3	5 %	5 %	Aislada	A	5	3	3	3	0

CAPÍTULO III DE LOS USOS DE SUELO PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS

Art.36.- **Uso de suelo principal.**- Es el uso específico permitido en la totalidad del polígono de intervención territorial al cual es asignado.



En el suelo urbano del cantón Baños de Agua Santa los usos principales serán: la vivienda de baja, media y alta densidad; múltiple; equipamiento; protección ecológica; protección por riesgos; protección del patrimonio histórico cultural.

En el suelo rural del cantón Baños de Agua Santa los usos principales serán: la vivienda rural; agropecuario; equipamiento; protección ecológica; protección por riesgos; protección del patrimonio histórico cultural; aprovechamiento extractivo.

Art.37.- Usos de suelo complementarios.- Son aquellos que contribuyen al adecuado funcionamiento del uso principal.

Art.38.- Usos de suelo restringidos.- Son aquellos que no son requeridos para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que su funcionamiento se permite bajo determinadas condiciones, las cuales están especificadas en cada polígono de intervención territorial.

Art.39.- Usos de suelo prohibidos.- Son aquellos que no son compatibles con el uso principal o complementario, y no es permitido su funcionamiento en los polígonos de intervención territorial.

Art.40.- Zonificación y usos individualizados por PIT.- Los aprovechamientos urbanísticos para cada PIT del cantón Baños de Agua Santa se detallan en las siguientes tablas de zonificación:

Tabla 3. Zonificación R203-50B

CÓDIGO	R203-50B
PIT	1
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	150%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	



Tabla 4. Zonificación M153-80D

CÓDIGO	M153-80D
PIT	2
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 5. Zonificación R203-70C

CÓDIGO	R203-70C
PIT	3
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	70%
COS-T (%)	210%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	



Tabla 6. Zonificación M253-75C

CÓDIGO	R253-75C
PIT	4
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	75%
COS-T (%)	225%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 7. Zonificación M153-60C

CÓDIGO	R153-60C
PIT	5
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	180%



Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 8. Zonificación R123-80D

CÓDIGO	R123-80D
PIT	6
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	120
Frente mínimo (m)	8
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 9. Zonificación R253-50B

CÓDIGO	R253-50B
PIT	7
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	12
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3



Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	150%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 10. Zonificación M253-50B

CÓDIGO	M253-50B
PIT	8
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	150%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 11. Zonificación M203-80D

CÓDIGO	M203-80D
PIT	9
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica



Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla12. Zonificación R123-80D

CÓDIGO	R123-80D
PIT	10
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	120
Frente mínimo (m)	8
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla13. Zonificación R303-55B

CÓDIGO	R303-55B
PIT	11
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	300



Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	55%
COS-T (%)	165%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 14. Zonificación M154-80D

CÓDIGO	M154-80D
PIT	12
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	4
Altura (m)	12
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	320%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 15. Zonificación M204-60D

CÓDIGO	M204-60D
PIT	13
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).



Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	4
Altura (m)	12
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 16. Zonificación M155-80D

CÓDIGO	M155-80D
PIT	14
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial media (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	5
Altura (m)	15
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	400%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 17. Zonificación P

CÓDIGO	P
PIT	15
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial



CÓDIGO	P
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm), Comercial y servicio de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Comercial y servicios de sector (CSS),
Uso restringido	Industria de bajo impacto (I1), Industria de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Industria de medio impacto (I21), Comercial y servicios de adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	Condicionado
Frente mínimo (m)	Condicionado
Relación Frente - Fondo	Condicionado
Número de pisos (u)	Condicionado
Altura (m)	Condicionado
Forma de Ocupación	Condicionado
Retiro frontal (m)	Condicionado
Retiro lateral 1 (m)	Condicionado
Retiro lateral 2 (m)	Condicionado
Retiro posterior (m)	Condicionado
Portal (m)	Condicionado
COS (%)	Condicionado
COS-T (%)	Condicionado
Densidad (hab/ha.)	Condicionado
Nota	Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del suelo patrimonial se establece en función de parámetros normativos con factores que garanticen la preservación de usos. La Dirección de Planificación, en caso de fraccionamientos realizará el análisis, observando la edificación del bien inmueble patrimonial y considerando los PIT de su entorno.

Tabla 18. Zonificación E

CÓDIGO	E
PIT	16
Clasificación del suelo	Urbano/Rural
Uso principal	Equipamiento de barrio, sector y ciudad.
Uso complementario	No Aplica
Uso restringido	No Aplica
Uso prohibido	Industrial de medio impacto (I2), Industrial de alto impacto (I3) e Industria de alto riesgo (I4). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	Condicionado
Frente mínimo (m)	Condicionado
Relación Frente - Fondo	Condicionado
Número de pisos (u)	Condicionado
Altura (m)	Condicionado
Forma de Ocupación	Condicionado
Retiro frontal (m)	Condicionado
Retiro lateral 1 (m)	Condicionado
Retiro lateral 2 (m)	Condicionado
Retiro posterior (m)	Condicionado
Portal (m)	Condicionado
COS (%)	Condicionado
COS-T (%)	Condicionado
Densidad (hab/ha.)	Condicionado



Nota	La implantación del equipamiento se encuentra condicionado al estudio y los requerimientos del mismo. Estos equipamientos para otros fines tomarán la codificación de la zonificación de su entorno.
------	---

Tabla 19. Zonificación PR

CÓDIGO	PR
PIT	17
Clasificación del suelo	Urbano / rural
Uso principal	Protección de Riesgos
Uso complementario	No aplica
Uso restringido	Agropecuaria (AG), Forestal (F), Aprovechamiento Extractivo (AE),
Uso prohibido	Comercio y servicios sector (CSS5), Comercio y servicios sector (CSS8).
Lote mínimo (m ²)	No Aplica
Frente mínimo (m)	No Aplica
Relación Frente - Fondo	No Aplica
Número de pisos (u)	No Aplica
Altura (m)	No Aplica
Forma de Ocupación	Condicionado
Retiro frontal (m)	No Aplica
Retiro lateral 1 (m)	No Aplica
Retiro lateral 2 (m)	No Aplica
Retiro posterior (m)	No Aplica
Portal (m)	No Aplica
COS (%)	No Aplica
COS-T (%)	No Aplica
Densidad (hab/ha.)	Áreas de Franjas de protección hídrica, cuerpos hídricos, conservación y riesgos por limitaciones biofísicas. Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas.
Nota	Se requiere informes especiales de planificación, riesgos y medio ambiente municipales. La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.

Tabla 20. Zonificación AG502-20A

CÓDIGO	AG502-20A
PIT	18
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuaria en transecto
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios sector (CSS8), Comercio y servicios sector (CSS6).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	500
Frente mínimo (m)	15



CÓDIGO	AG502-20A
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	20%
COS-T (%)	40%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 21. Zonificación AG1501-10A

CÓDIGO	AG1501-10A
PIT	19
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario en transecto
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (II), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios sector (CSS6), Comercio y servicios ciudad (CSC6).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	1500
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:7
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	10%
COS-T (%)	10%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 22. Zonificación AG1502-10A

CÓDIGO	AG1502-10A
PIT	20
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario en transecto



CÓDIGO	AG1502-10A
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios sector (CSS6).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	1500
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:7
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	10%
COS-T (%)	20%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 23. Zonificación R152-60C

CÓDIGO	R152-60C
PIT	21
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continúa
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	120%
Densidad (hab/ha.)	-



Nota	
------	--

Tabla 24. Zonificación AG302-40B

CÓDIGO	AG302-40B
PIT	22
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Agropecuario en transecto
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios sector (CSS8), Comercio y servicios sector (CSS6).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:1
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	40%
COS-T (%)	80%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 25. Zonificación R81-70D

CÓDIGO	R81-70D
PIT	23
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	80
Frente mínimo (m)	8
Relación Frente - Fondo	1:1
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0



Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	70%
COS-T (%)	70%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 26. Zonificación M252-40B

CÓDIGO	M252-40B
PIT	24
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Múltiple: Residencial baja (Rm) - Comercial y servicios de barrio (CSB).
Uso complementario	Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y Servicios de sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial de bajo impacto (I1), Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios de adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:1
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	40%
COS-T (%)	80%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 27. Zonificación R202-50D

CÓDIGO	R202-50D
PIT	25
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2



Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	100%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 28. Zonificación R252-45B

CÓDIGO	R252-45B
PIT	26
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	45%
COS-T (%)	90%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 29. Zonificación R203-60D

CÓDIGO	R203-60D
PIT	27
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).



Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	180%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 30. Zonificación M203-60C

CÓDIGO	R203-60C
PIT	28
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	180%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 31. Zonificación I1002-50A

CÓDIGO	I1002-50A
PIT	29
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Industrial de alto impacto (I3).



Uso complementario	Equipamiento seguridad (EMS, EMC y EMR), Infraestructura sector (EJS), Comercio y servicios sector (CSS8).
Uso restringido	Comercial y servicios Ciudad: Almacenes y Bodegas (CSC), Industria de mediano impacto (I2), Residencial baja densidad (Rb)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
Lote mínimo (m ²)	1000
Frente mínimo (m)	18
Relación Frente - Fondo	1:6
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0%
COS (%)	50%
COS-T (%)	100%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 32. Zonificación R202-50B

CÓDIGO	R202-50B
PIT	30
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	100%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 33. Zonificación R152-85D

CÓDIGO	R152-85D
PIT	31



Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	8
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	85%
COS-T (%)	170%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 34. Zonificación R203-50B

CÓDIGO	R203-50B
PIT	32
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	150%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	



Tabla 35. Zonificación R202-50C

CÓDIGO	R202-50C
PIT	33
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agropecuario.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continúa
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	100%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 36. Zonificación AG302-30A

CÓDIGO	AG302-30A
PIT	34
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario en transecto
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios sector (CSS6, CSS8), Comercio y servicios ciudad (CSC6).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	300
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:1
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	3
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3



Portal (m)	0
COS (%)	30%
COS-T (%)	60%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 37. Zonificación R253-50D

CÓDIGO	R253-50D
PIT	35
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad, Agrícola.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	250
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	50%
COS-T (%)	150%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 38. Zonificación R122-80D

CÓDIGO	R122-80D
PIT	36
Clasificación del suelo	Rural en transecto
Uso principal	Residencial baja densidad (Rb)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	120
Frente mínimo (m)	8
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Continúa en Línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0



Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	160%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	

Tabla 39. Zonificación AG901-10A

CÓDIGO	AG901-10A
PIT	37
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario en transecto
Uso complementario	Residencial baja (Rb), Agroforestería (AGF), Agro-silvo-pastoril (AGS), Comercio y servicios barrio (CSB), Industrial de bajo impacto (I1), Equipamiento barrio y sector y ciudad.
Uso restringido	Industrial de medio impacto (I2), Comercio y servicios ciudad (CSC8).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	900
Frente mínimo (m)	20
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	10%
COS-T (%)	10%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.

Tabla 40. Zonificación AG1502-30A

CÓDIGO	AG1502-30A
PIT	38
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Residencial baja densidad (Rb), Agro-silvo-pastoril, Industrial (I1, I2), Forestal, comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector y ciudad (CSS8 y CSC), comercial y servicio adulto (CSX), industrial alto impacto (I3) e industrial alto riesgo (I4), Aprovechamiento extractivo (AE).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	1500
Frente mínimo (m)	15



Relación Frente - Fondo	1:7
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	30%
COS-T (%)	60%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	<p>Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios a 1,5 km de los perímetros urbanos de la ciudad de Baños de Agua Santa y de las cabeceras parroquiales, adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 300 m, con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS y COS-T de acuerdo al informe de la instancia de planificación.</p> <p>Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores.</p> <p>La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.</p>

Tabla 41. Zonificación AGS1501-40A

CÓDIGO	AGS1501-40A
PIT	39
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agro-silvo-pastoril
Uso complementario	Agropecuario, agroproducción, residencial baja densidad (Rb), Industrial (I1, I2), Forestal, comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector y ciudad (CSS8, CSC), Comercial y servicio adulto (CSX), Industrial alto impacto (I3) e Industrial alto riesgo (I4)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	1500
Frente mínimo (m)	15
Relación Frente - Fondo	1:7
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	40%
COS-T (%)	40%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	<p>Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios a 1,5 km de los perímetros urbanos de la ciudad de Baños de Agua Santa y de las cabeceras parroquiales, adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 300 m, con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS y COS-T de acuerdo al informe de la instancia de planificación.</p>



	Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores. La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.
--	--

Tabla 42. Zonificación AE10001-1A

CÓDIGO	AE10001-1A
PIT	40
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Aprovechamiento extractivo (AE)
Uso complementario	Industrial de alto impacto(I3)
Uso restringido	Agropecuario (AG), Forestal (F), Comercio y servicios sector (CSS8), Recuperación ecológica (QR)
Uso prohibido	Comercial y servicio adulto (CSX), Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	10000
Frente mínimo (m)	45
Relación Frente - Fondo	1:5
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	10
Retiro lateral 1 (m)	5
Retiro lateral 2 (m)	5
Retiro posterior (m)	5
Portal (m)	0
COS (%)	1%
COS-T (%)	1%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de áridos y pétreos, y recursos naturales no renovables (no metálicos), garantizando los derechos de naturaleza. Mientras no se encuentre en etapa de explotación autorizada por la autoridad competente se permite los siguientes usos: Agropecuario, Residencial de baja densidad (R1) como vivienda de propietarios y/o trabajadores. Comercio y servicios sector (CSS8) Taller artesanal de juegos pirotécnicos y afines: los establecimientos obtendrán la certificación artesanal y cumplirán con las disposiciones que para el efecto dicten las FFAA.

Tabla 43. Zonificación QH

CÓDIGO	QH
PIT	41
Clasificación del suelo	Urbana / rural
Uso principal	Protección hídrica
Uso complementario	No aplica
Uso restringido	Comercial y servicios (CSS8).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados
Lote mínimo (m ²)	No aplica
Frente mínimo (m)	No aplica
Relación Frente - Fondo	No aplica
Número de pisos (u)	No aplica
Altura (m)	No aplica



Forma de Ocupación	No aplica
Retiro frontal (m)	No aplica
Retiro lateral 1 (m)	No aplica
Retiro lateral 2 (m)	No aplica
Retiro posterior (m)	No aplica
Portal (m)	No aplica
COS (%)	No aplica
COS-T (%)	No aplica
Densidad (hab/ha.)	No aplica
Nota	No aplica

Tabla 44. Zonificación Q

CÓDIGO	Q
PIT	42
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección ecológica
Uso complementario	Conservación ecológica (QE)
Uso restringido	Recuperación ecológica (QR), Comercial y servicios (CSS8)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo (m ²)	No aplica
Frente mínimo (m)	No aplica
Relación Frente - Fondo	No aplica
Número de pisos (u)	No aplica
Altura (m)	No aplica
Forma de Ocupación	No aplica
Retiro frontal (m)	No aplica
Retiro lateral 1 (m)	No aplica
Retiro lateral 2 (m)	No aplica
Retiro posterior (m)	No aplica
Portal (m)	No aplica
COS (%)	No aplica
COS-T (%)	No aplica
Densidad (hab/ha.)	No aplica
Nota	La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.

Tabla 45. Zonificación R153-80D

CÓDIGO	R153-80D
PIT	43
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	150
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2



Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continua en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 46. Zonificación R203-80D

CÓDIGO	R203-80D
PIT	44
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	3
Altura (m)	9
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	80%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 47. Zonificación R204-60D

CÓDIGO	R204-60D
PIT	45
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y servicios sector (CSS), Comercial y servicios de ciudad (CSC), Industrial bajo impacto (I1) e Industrial de medio impacto (I22).



Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX), Industrial medio impacto (I21). Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	200
Frente mínimo (m)	10
Relación Frente - Fondo	1:2
Número de pisos (u)	4
Altura (m)	12
Forma de Ocupación	Continúa en línea de fábrica
Retiro frontal (m)	0
Retiro lateral 1 (m)	0
Retiro lateral 2 (m)	0
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	60%
COS-T (%)	240%
Densidad (hab/ha.)	-
Nota	

Tabla 48. Zonificación Q-BP

CÓDIGO	Q-BP
PIT	46
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección ecológica (Q-BP)
Uso complementario	Conservación ecológica (QE)
Uso restringido	Recuperación ecológica (QR), Forestal, Comercial y servicios (CSS8)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo (m ²)	condicionado
Frente mínimo (m)	condicionado
Relación Frente - Fondo	condicionado
Número de pisos (u)	condicionado
Altura (m)	condicionado
Forma de Ocupación	condicionado
Retiro frontal (m)	condicionado
Retiro lateral 1 (m)	condicionado
Retiro lateral 2 (m)	condicionado
Retiro posterior (m)	condicionado
Portal (m)	condicionado
COS (%)	condicionado
COS-T (%)	condicionado
Densidad (hab/ha.)	condicionado
Nota	La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo, el fraccionamiento de este PIT estará sujeto al informe técnico de la instancia de planificación.

Tabla 49. Zonificación AG3002-5A

CÓDIGO	AG3002-5A
PIT	47
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario



Uso complementario	Residencial baja densidad (Rb), Agro-silvo-pastoril, Industrial (I1, I2), Forestal, comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector y ciudad (CSS8 y CSC), comercial y servicio adulto (CSX), industrial alto impacto (I3) e industrial alto riesgo (I4), Aprovechamiento extractivo (AE).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	3000
Frente mínimo (m)	30
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	2
Altura (m)	6
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0
COS (%)	5%
COS-T (%)	10%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	<p>Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios a 1,5 km de los perímetros urbanos de la ciudad de Baños de Agua Santa y de las cabeceras parroquiales, adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 300 m, con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS y COS-T de acuerdo al informe de la instancia de planificación.</p> <p>Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores.</p> <p>La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.</p>

Tabla 50. Zonificación AGS3001-5A

CÓDIGO	AGS3001-5A
PIT	48
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agro-silvo-pastoril
Uso complementario	Agropecuaria, agroproducción, residencial baja densidad (Rb), Industrial (I1, I2), Forestal, comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Comercial y servicios de sector y ciudad (CSS8, CSC), Comercial y servicio adulto (CSX), Industrial alto impacto (I3) e Industrial alto riesgo (I4)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo (m ²)	3000
Frente mínimo (m)	30
Relación Frente - Fondo	1:3
Número de pisos (u)	1
Altura (m)	3
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal (m)	5
Retiro lateral 1 (m)	3
Retiro lateral 2 (m)	3
Retiro posterior (m)	3
Portal (m)	0



CÓDIGO	AGS3001-5A
COS (%)	5%
COS-T (%)	5%
Densidad (hab/ha.)	
Nota	Comercial y servicios adultos (CSX) ubíquense en predios a 1,5 km de los perímetros urbanos de la ciudad de Baños de Agua Santa y de las cabeceras parroquiales, adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 300 m, con centros educativos, casas de salud y parques; podrá incrementar COS y COS-T de acuerdo al informe de la instancia de planificación. Se permite residencial de baja densidad como vivienda de propietarios y/o trabajadores. La instalación de infraestructura turística estará sujeta a los informes de las instancias de Planificación, Medio Ambiente, Riesgos y Turismo.

Art.41.- Uso de suelo Especial de Áreas de Tolerancia.- Los usos comercial y servicios adultos (CSX) están prohibidos en el área urbana y en las cabeceras parroquiales; para su implantación deberá observarse una distancia de 1.5 km de los límites de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales, y se aplicará un radio de 500m de distancia con centros poblados, centros educativos, casas de salud y parques.

Art.42.- Uso de suelo especial de establecimientos de diversión.- Dentro del área urbana consolidada del Cantón Baños de Agua Santa se establece como zona para la implantación de establecimientos de diversión (Bares, Discotecas, Karaokes, Cantinas, Salas de Baile, Peñas) al área comprendida dentro de las calles: Eloy Alfaro entre las calles Ambato y Eugenio Espejo.

Aquellos establecimientos que actualmente cuentan con la autorización del Ministerio de Turismo y/o Intendencia de Policía se respetarán su ubicación siempre y cuando cumplan con las normas establecidas de construcción y sonorización.

No se permitirá la implantación y funcionamiento de nuevos establecimientos de diversión, fuera de la zona establecida en este artículo.

Art.43.- Prohibición de Implantación de Establecimientos de Licoreras.- Está prohibido la implantación de licorerías en un radio de 100 metros de los establecimientos de educación y salud se exceptúan las licoreras existentes que cuenten con el permiso de la Intendencia de Policía.

Art.44.- Prohibición de Implantación de actividades de transporte de personas.- No se permitirá el desarrollo de actividades de transporte de personas (tarabitas, canopys y similares), puentes peatonales turísticos (puentes tibetanos y similares), columpios de largo alcance en suelo Urbano, así como en el suelo rural en el cauce del Río Pastaza, desde el puente del Río Ulba hasta el sector de la Ciénega.

TITULO IV DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD



CAPÍTULO I DE LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art.45.- **Definición y alcance.**- Se entenderá como características de ocupación a las condiciones físico-morfológicas que norman el fraccionamiento del suelo, tales como área y frente mínimo del lote urbano y/o rural; la tipología de implantación de la edificación que incluye retiros frontales, laterales y posteriores, y la superficie máxima de ocupación del lote con la edificación (COS).

Se entenderá como edificabilidad al volumen permitido de construcción, normado a través del COS y del número de pisos permitido. Tanto las características de ocupación como de edificabilidad están claramente determinadas en cada Polígono de Intervención Territorial del cantón Baños de Agua Santa.

Art.46.- **Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo.**- Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo, considerando los siguientes aspectos:

- a) En los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales la asignación se aplicará a la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes viales ubicados en suelo urbano y rural la asignación se aplicará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía;
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, se respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros, la asignación será la que corresponde a la vía principal;
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimo del lote que tenga la asignación menor asignada al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural.

SECCIÓN I DE LAS GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN

Art.47.- **Edificación.**- Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual, habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo; en consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la instancia técnica municipal de planificación.

Se respetará el arbolado endémico y/o en peligro de extinción preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Art.48.- **Retiros.**- Conforme la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los frontales, se permitirá la ocupación del 40% para estacionamientos (sin cubiertas), los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean



accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos con pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50% de la dimensión del lindero a adosarse.

Art.49.- Cerramientos.- Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio, tapándolo y/o cerrándolo para impedir el paso de personas ajenas a la propiedad. Pueden ser cerramientos fijos como muros construidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra, o cerramientos provisionales, cuando se trate de inmuebles en los cuales se está ejecutando una construcción con materiales de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Para los cerramientos fijos, los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal deben construirse hasta una altura máxima de tres (3) metros y tres (3) metros entre columnas. El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia.

Los cerramientos deberán respetar el retiro de servidumbre, de acequia, franja de protección de ríos, quebradas y laderas.

Art.50.- De la construcción de la edificación.- Además de lo establecido en cada polígono de intervención territorial se deberá considerar los siguientes aspectos:

Voladizos.

Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables con voladizos de máximo un metro a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres (3) metros desde el nivel de la acera. Al Implementar cubiertas desmontables la transparencia del retiro frontal seguirá siendo del 50%.

En sectores donde las vías sean menores a 8 metros, en pasajes peatonales y escalinatas no se permiten voladizos de ningún tipo sobre línea de fábrica, únicamente se permitirá la construcción de voladizos inaccesibles a partir del tercer piso tales como jardineras, quiebra soles, chimeneas, hasta un ancho máximo de (0,40) metros.

En retiros laterales y posteriores mínimos, únicamente se permitirán voladizos como: jardineras, quiebra soles, chimeneas, hasta un ancho máximo de (0,40) metros.

En los lotes junto a callejones inferiores a los 3,00 metros de ancho no se permitirá voladizo alguno y se permitirá únicamente la apertura de ventanas (lumbreira) en una altura de 0,50 metros pegada a la losa de entrepiso hacia abajo.

Culatas.

En edificaciones que tengan culatas posteriores o laterales estas deberán ser enlucidas, y aquellas paredes que den vista a la vía pública obligatoriamente pintada.



Alturas de edificación.

La altura máxima señalada en metros en el informe predial de regulaciones de uso del suelo, IPRUS será la máxima permitida y la altura en número de pisos podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima según la codificación y zonificación planteada, la altura se medirá desde la mitad del frente del lote. Por ningún motivo se permitirá una distancia de entrepiso inferior a 2.40m.

En el caso de techos inclinados la altura máxima se medirá desde el nivel de la acera, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado (intersección entre la mampostería y el alero).

En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

No se permite dejar varillas que sobrepasen la altura del antepecho (1,20 m.) en las terrazas de las construcciones.

Altura de entrepiso.

Esta altura puede ser variable de acuerdo con el diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en el Polígono de Intervención Territorial.

Iluminación y ventilación.

Las dimensiones del ducto de ventilación se establecen para edificaciones de 3 pisos o más. Los locales habitables pueden recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de nueve (9) metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a 2,80 metros. Cuando las edificaciones superen los tres pisos el patio inferior deberá tener una dimensión mínima de doce (12) metros cuadrados. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a dos (2) metros.

Ductos.

Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima 0.30 metros por lado y máxima de 0.40 metros por lado y/o podrán ventilarse por extracción electromecánica.

Patios Auxiliares o Pozos de Luz y Ventilación.

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en los lotes de terreno, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Los patios auxiliares o pozos de luz y ventilación tendrán una superficie mínima de la siguiente manera: para edificaciones de hasta 2 pisos, tendrán un área mínima de 6m² y de lado mínimo 2m; y para edificaciones de 3 pisos una área mínima de 9m², de 3 pisos en adelante tendrán una área mínima de 12m² y de lado mínimo 3m. Los patios auxiliares o pozos de luz y ventilación podrán ser techados siempre y cuando se deje aberturas a los costados para circulación del aire de ventilación.



Ascensores.

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados cuya altura sea igual o superior a 5 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Transformadores.

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la EEASA y de acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.51.- De la Construcción en Predios con frente menor a la normativa.- De existir con anterioridad predios menores en dimensiones del frente a lo establecido en el polígono de intervención territorial respectivo, en lo referente a edificaciones aisladas y pareadas se considerará lo siguiente:

- a) Establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente del lote es menor de 10,00 metros; y,
- b) De adosamiento continuo cuando el frente es menor a siete (7) metros.

Art.52.- Prohibiciones de construcción.- No se pueden construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.

Art.53.- De la protección contra incendios y otros riesgos.- En observancia al artículo 35 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios el GADBAS exigirá el respectivo permiso legalmente otorgado por el cuerpo de Bomberos de Baños para la aprobación de planos y permisos de construcción en los siguientes casos: cuando tenga más de cuatro (4) pisos de altura, una superficie de construcción igual o mayor a 400 m² o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, y similares.

Art.54.- Edificación industrial.- Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- a) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y de Saneamiento Ambiental, solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;
- b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento Ambiental del GADBAS y más organismos competentes en cada caso.



- c) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento Ambiental del GADBAS y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.55.- Construcciones sismo resistentes.- Los proyectos estructurales observarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, con relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.56.- Cortes y nivelaciones.- Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizarlos taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección de Obras Públicas del GADBAS, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art.57.- Estacionamientos.- Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo conforme el Código de Arquitectura y la realidad local son los siguientes:

Tabla 51. Requerimientos de Estacionamientos

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda - 65 m ²	1 cada 2 viviendas	1 por cada 8	Visitantes
De 65 a 120 m ²	1 por vivienda	1 por cada 8	Visitantes
Más de 120 m ²	2 por vivienda	1 por cada 4	
Oficinas	1 cada 50m ²	1 cada 200 m ²	
Comercio – menor o igual a 500 m ²	1 cada 25 m ²	10% área PB	Carga
Comercio – mayor a 500 o menor o igual a	1 cada 20 m ²	10% área PB	Carga
Comercio + 1000 m ²	1 cada 15 m ²	10% área PB	Carga
Alojamiento	1 cada 4 habitaciones		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros	1 cada 25 personas		
Salas espectáculos	1 cada 10		
Infraestructuras turísticas	10 (mínimo)		Estacionamientos que se



Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
			incrementaran conforme la escala del Proyecto.
Industria 1	1 cada 50 m ²		
Industria 2	1 cada 100 m ²		
Industria 3	1 cada 200 m ²		
Bodegas	1 cada 100 m ²		

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos y los de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía;
- Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, se podrán tener cortes para facilitar la accesibilidad en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente.
- El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3 m);
- Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- En zonas residenciales se podrá ocupar para garajes en los retiros frontales, pero los accesos a los estacionamientos no superarán el 40% del frente del lote.
- En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
- En lotes menores a 200 m² y mayores a 120 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADBAS. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a sesenta centímetros;
- No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

SECCIÓN II DEL USO DE LOS MÁRGENES DE PROTECCIÓN

Art.58.- De los márgenes de protección de ríos y quebradas.- Toda la superficie de los márgenes, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección están delimitadas como suelo de conservación con uso de suelo de protección ecológica y/o de riesgo; es decir, que no podrán ser implantadas construcciones habitables, además se prohíbe la construcción de todo tipo de cerramientos, en observancia al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece que las quebradas y ríos con sus taludes y franjas de protección son de uso público, por tanto, no podrá edificarse cerramientos que impidan el acceso público.



El solo hecho de rellenar las quebradas, no cambian sus márgenes de protección ecológica y/o de riesgo, ni su condición de uso público, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 417 del COOTAD.

Se podrá construir el cerramiento al límite del borde exterior de protección ecológica y/o riesgos, desde el cual se respetará el retiro posterior para la edificación según lo establecido en la normativa de cada polígono de intervención territorial.

Excepcionalmente sobre estos espacios se podrá ejecutar obras de regeneración, y recreación sostenible, respetando el entorno natural en observancia a lo establecido en la sección de los Polígonos de Intervención Territorial del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2019 – 2031; sin estrechar el cauce y dificultar el curso de las aguas, o causar daños a las propiedades vecinas. Además, se deberá obtener la autorización de la autoridad nacional en la materia, y contar con los estudios aplicables a cada requerimiento según corresponda, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Ambiental. No se permitirá la construcción de edificaciones habitables.

Art.59.- De la delimitación de los márgenes de protección.- Se establecen los márgenes de protección conforme el siguiente detalle:

- a) La franja de protección para lechos de agua (lagos y laguna) es de 15m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.
- b) La faja de protección de ríos en los predios a nivel del mismo será de 30m. en proyección horizontal desde sus riberas; en caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, la franja de protección será toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud además de considerarse una franja de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud.
- c) En el caso específico del Río Pastaza, la franja de protección será de 50m, medidos a partir de la línea de máxima creciente promedio anual, si existiese un barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, la franja de protección será toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud además de considerarse una franja de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud.
- d) La franja de protección de quebradas, será de 10m. medidos en distancia horizontal en los predios al mismo nivel desde el borde superior del talud. En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados y sea inestable la franja de protección será de 15m.; En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.
- e) La franja de protección de Taludes cuando el lote límite con un talud, la franja de protección será de 10 m. en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. Cuando el predio se encuentre en la parte baja del talud la faja de protección será de 25m, y requerirá de un informe favorable de la unidad de gestión de riesgos municipal.



- f) En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.
- g) Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art.60.- Franjas de protección especial.- Se considera franjas de protección especial a las franjas que protegen de líneas de transmisión eléctrica que atraviesan nuestra jurisdicción cantonal; y sus anchos se establecen conforme lo siguiente:

Franjas de Protección Especial	Ancho de Franja de Protección
Línea de Transmisión San Francisco-Totoras (230kv)	Desde el eje 15m. a cada lado del eje.
Línea de Transmisión Totoras-Agoyán (138kv)	Desde el eje 10m a cada lado del eje.
Línea de Alta Tensión (69kv)	Desde el eje 8m. a cada lado del eje

No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre especial establecida en este artículo; así también el GADBAS no conectará las instalaciones hidro-sanitarias a las redes públicas de alcantarillado y agua potable de las construcciones que incumplen lo dispuesto en este artículo.

CAPITULO II DE LA VIALIDAD

Art.61.- Alcance.- Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en el planeamiento y a los planes viales.

En urbanizaciones, el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose 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.

Los predios esquineros en las intersecciones viales deberán respetar el ancho de las aceras, el cerramiento del predio se construirá sobre el arco resultante de aplicar un radio (ochava) con dimensión igual al ancho de la mayor de las aceras.

Art.62.- Del diseño geométrico de la vía.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial diseñará los proyectos de infraestructura vial acorde al trazado vial planificado (vías arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a esta normativa. Además, para el proceso de construcción por priorización de obras, la Dirección de Planificación podrá ajustar técnicamente los trazados viales a intervenir, siempre y cuando se encuentre en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la topografía no permita la continuidad del trazado vial.



- b) Cuando existan urbanizaciones previas cuyas vías no coincida con la planificación vial municipal, siempre y cuando hayan cumplido con todos los parámetros normativos de edificabilidad en los planos aprobados.
- c) Cuando existan caminos habilitados sin autorización municipal y no coincida con la planificación vial vigente.
- d) Cuando exista consolidación de viviendas frentistas a la vía que no permitan la construcción del trazado vial planificado, para este fin, se considerará consolidado cuando más del 50% de los lotes frentistas se encuentren edificados.
- e) Cuando por actualización de normativa técnica nacional, se requiera el reajuste del diseño geométrico de la vía.

Art.63.- Definición de vía.- Son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

Art.64.- Clasificación.- Las vías se clasifican de acuerdo a la función que cumplen dentro del territorio cantonal, siendo las siguientes:

Red Vial Primaria (vía arterial)

- Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido.
- Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.
En Baños de Agua Santa: Av. Amazonas

Red Vial Secundaria (vía colectora)

- Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución.
- Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.
En Baños de Agua Santa: Calle Oriente, Calle Juan Montalvo.

Red Vial Terciaria (vía local)

- Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales.
- Función: Servir al tránsito local.
En Baños de Agua Santa: Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria;

Vías Semipeatonales.

Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal: En Baños de Agua Santa: entre Calle Espejo y Vicente Rocafuerte las calles Pedro Vicente Maldonado, Thomas Halflants, Eloy Alfaro, 16 de Diciembre y 12 de Noviembre; entre las calles Pedro Vicente Maldonado y 12 de Noviembre las calles Oriente, Ambato,



Vicente Rocafuerte, pudiendo prolongarse en función de la planificación urbana de la ciudad.

Ciclo Vías.

Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

Pasajes vehiculares.

Son los que pueden ser utilizados por vehículos de residentes. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos mínimo de ocho (8) metros de ancho, cuando estos sirvan para el acceso desde la vía principal a un máximo de seis (6) lotes interiores o hasta una profundidad máxima de 60 metros desde la misma, con curva de retorno de radio mínimo de 6.80 metros.

Cuando la profundidad del pasaje supere los sesenta (60) metros, el ancho del pasaje vehicular será de diez (10) metros de ancho no pudiendo superar los cien (100) metros de profundidad.

Vías Peatonales.

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal, eventualmente. En los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo tres (3) metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía principal, a un máximo de tres (3) lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma.

Especificaciones mínimas de vías urbanas.

Tipo	Sentido Vial	No. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Carril Estacionamiento (m)	Acera	Ancho de acera (m)	Cuneta	Parterre (m)	Ancho mínimo (m)
Arterial Principal	Doble Vía	2	3		Si	2	Si	2	18
Colectora	Doble Vía	1	3.5	2	Si	2	Si	2	17
Locales A	Una Vía	1	3.5	2	Si	2	Si	-	9.50
Locales B	Una Vía	1	3	2	Si	1.5	-	-	8
Locales C	Una Vía	1	3	-	Si	1.2	-	-	6
Peatonal /Vehicular A	Doble Vía	1	3	-	Si	1.5	-	-	7.5
Peatonales	Doble Vía	-	-	-	-	-	-	-	3
Escalinatas	Doble Vía	-	-	E-	-	-	-	-	2,4
Ciclo vía	Doble Vía	-	-	-	-	-	-	-	2



Especificaciones mínimas de vías Rurales.

Tipo	Sentido Vial	No. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Carril Estacionami	Acera	Ancho de acera (m)	Cuneta	Parterre (m)	Ancho mínimo (m)
Asentamiento Humanos – Asentamiento Humanos	Doble Vía	1	3,50	-	-	-	Si	-	8
Vías en fraccionamiento nuevos	Doble Vía	1	3,50	-	-	-	Si	-	8

Art.65.- **Los derechos de vías.-** Deberán sujetarse a la a Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, a las disposiciones emitidas por el MTOP; y para el caso de las vías en el sector rural el derecho de vía será: En las vías que conecten asentamiento humano – asentamiento humano de nueve (9) metros contados desde el eje de la vía y las vías de conexión interna del sector de 6 m contados desde el eje de la vía.

TÍTULO V NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Art.66.- **De los profesionales.-** Con el fin de garantizar seguridad en la aplicación de técnicas constructivas se establece lo siguiente:

1. Para que un Arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GADBAS. Tales trabajos se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
2. Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el GADBAS. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil.
3. El GADBAS determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo con sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, y actuarán de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.
4. Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario, el Arquitecto, Ingeniero Civil y/o profesionales calificados y especializados de ser el caso y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro municipal, de acuerdo con las Leyes de Ejercicio Profesional y el SENESCYT.



5. Las planimetrías deberán ser realizadas por un Arquitecto, Ingeniero Civil o Topógrafo debidamente registrados en el GADBAS.
6. Para la ejecución de construcciones mayores debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra, profesional que debe estar registrado en el GADBAS, el mismo que, será el encargado de la ejecución de la obra y tendrá la responsabilidad de:
 - a) Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños;
 - b) Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros, y vicios ocultos de la propia construcción;
 - c) Alteración de los planos aprobados;
 - d) Inobservancia a las disposiciones de la presente Ordenanza;

Si el Director de obra desistiera de continuar como tal, notificará a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, la cual, procederá a la suspensión del permiso de construcción, hasta que el propietario notifique el reemplazo del director de obra. Con el nuevo director de obra se levantará la suspensión del permiso de construcción.

Si el propietario cambia de director de obra, obligatoriamente notificará del particular a la Dirección de Planificación y Administración Territorial.

Art.67.- Del Registro Municipal para los profesionales.- Para que los profesionales citados en el artículo anterior puedan registrarse en el GADBAS, se requiere que tengan título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador o del exterior certificado por la SENESCYT. El GADBAS a través de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, extenderá al profesional un carnet que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de esta Ordenanza, tienen plena validez, y deberán ser actualizados.

Art.68.- Requisitos para registro.- Con el fin de mantener una base de datos actualizada y la información pertinente de los profesionales registrados, deberán presentar lo siguiente:

- a) Solicitud de registro dirigida al Director de Obras Públicas.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) 2 fotografías tamaño carnet.
- d) Patente Municipal.
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación
- f) Impresión del Registro en el SENEYCYT
- g) Cancelar la tasa administrativa.
- h) Suscribir la ficha de registro municipal.

Art.69.- Renovación del Registro Municipal.- Los Profesionales registrados deberán renovar su registro cada año, para lo cual deberán presentar, los siguientes requisitos:



- a) Certificado de no adeudar al Municipio.
- b) Patente Municipal del año vigente.
- c) Cancelar la tasa administrativa.

Los profesionales que no renoven el registro durante 2 años consecutivos perderán el registro municipal y de requerir ejercer su profesión deberán obtener un nuevo registro.

Art.70.- Obligaciones del constructor.- El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos cuando la construcción supere los 40 metros cuadrados:

- a) Colocar un letrero en el predio donde se va a construir antes de iniciar la obra, en él debe constar la identificación del proyecto, nombre del responsable técnico y el número del permiso de construcción;
- b) Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADBAS;
- c) Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.
- d) Para otorgar el Permiso de construcción de una Obra, el propietario deberá presentar el Compromiso De Dirección De Obra por parte de un profesional registrado en la municipalidad y el propietario.
- e) El personal de trabajo deberá usar vestimenta y accesorios de seguridad.

CAPÍTULO II DE LAS CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA DE LAS AUTORIZACIONES

Art.71.- De los trabajos que requieren aprobación y autorización municipal.- La habilitación de suelo realizado mediante proyectos de fraccionamientos, particiones o subdivisiones, reestructuración parcelaria, Reajuste de Terrenos, unificación, propiedad horizontal, construcción de obras menores a 40m² y obras mayores a 40m², la intervención en edificaciones patrimoniales, la ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes, proyectos de carácter especial, requerirán de aprobación y autorización municipal a través de la Dirección de Planificación y Administración Territorial; para lo cual, se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en esta Ordenanza, en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en el PDOT 2019- 2023, PUGS 2019 – 2031.

Art.72.- De la obligatoriedad de presentar planos.- Toda edificación requiere la presentación de planos definitivos para su ejecución. Se exceptúan de esta disposición siempre y cuando no sean bienes patrimoniales, los siguientes:

- a) Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, en un área que no exceda de 40 metros cuadrados;
- b) Construcción de cerramientos;



- c) Obras de reparación total o parcial de cubiertas.
- d) Cambios internos de mamposterías, que se admitirán por una sola vez, siempre que no excedan del 10% del área total de construcción, garantizando que no se disminuyan las dimensiones mínimas de los espacios y no exista modificaciones estructurales y/o cambios de uso.

Se requerirán los planos correspondientes de acuerdo con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en aumentos en sentido horizontal o vertical, y cualquiera sea su superficie.

Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, igualmente requerirán de la presentación de planos.

Art.73.- Formulación de pedido.- El interesado presentará la solicitud respectiva adjuntando la documentación requerida para cada trámite que vaya a realizar. Si la documentación estuviera incompleta, el servidor municipal correspondiente de la Unidad de Documentación y Archivo no receptorá la documentación hasta que sea completada.

Queda prohibido exigir documentos actualizados dentro de la misma unidad, cuando el trámite ingresado al GADBAS ha tomado un tiempo mayor a lo establecido en la Ley, de tal forma, que ha ocasionado la caducidad de los documentos presentados al inicio del trámite.

Una vez recibida la solicitud siempre y cuando cuente con los requisitos establecidos se remitirá a la Dirección de Planificación y Administración Territorial.

Art.74.- Informe Técnico.- Recibido el trámite la Dirección de Planificación y Administración Territorial dispondrá realizar las verificaciones y que se ejecuten las acciones administrativas internas. El servidor municipal responsable del trámite emitirá el respectivo informe técnico. En caso de ser favorable continuará el trámite pertinente, caso contrario al ser un acto de simple administración se elaborará un oficio para informar del particular al peticionario.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA EMISIÓN DE NORMAS PARTICULARES, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD

Art.75.- Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo - IPRUS (Línea de fábrica).- El o los interesados, deberán obtener del GADBAS, el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo, documento que contiene los datos del propietario, ubicación, especificaciones técnicas del suelo, especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo, como son: área y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de la edificación, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, y demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por líneas de alta tensión, o esté ubicado en zonas de protección, especificar si está catalogado como bien patrimonial o de interés público.



El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo – IPRUS, se emitirá para los trámites que se detallan a continuación:

- a) Procesos para traspaso de dominio;
- b) Será obligatorio cuando los copropietarios ajusten la totalidad del bien inmueble (100% acciones y derechos). Se exceptúa de su emisión en los trámites de transferencia de dominio de acciones y derechos en porcentajes transferidos a un tercero y que no alcance al 100%. En caso que la escritura de transferencia de dominio de acciones y derechos que no ajuste el 100% de acciones y derechos deberá referirse a las especificaciones de la escritura antecedente.
- c) Para autorización de intervenciones constructivas mayores, menores y proyectos de carácter especial.
- d) Para Unificación, Integración de lotes y Reajuste de Tierras.
- e) Para Aprobación de Fraccionamientos y Reestructuraciones.
- f) Para Propiedad Horizontal y su Modificatoria.
- g) Inscripciones tardías en el Registro de la Propiedad.
- h) Trámite Instituciones Financieras para hipoteca.

Este certificado, tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición y excedido este tiempo el servidor público procederá a la revisión inmediata en el sistema de las normas particulares, y de ser el caso que exista reformas o nuevas disposiciones legales, obligatoriamente el interesado actualizará dicho certificado.

En el caso que el levantamiento planimétrico no coincida con las medidas que se detallan en la escritura y ficha del Registro de la Propiedad, o el predio no cuente con linderos o especifique áreas exactas, este estará sujeto a excedentes o diferencias de área conforme lo establece el COOTAD y la normativa legal vigente.

Art.76.- Requisitos para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo – IPRUS (Línea de Fabrica).- El usuario deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por los propietarios dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial.
2. Copia de la Cedula de Identidad y Papeleta de Votación del o los propietarios.
3. Certificado de No adeudar al Municipio del Propietario/os y sus conyugue/es.
4. Formulario de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).
5. 2 copias de la escritura.
6. Copia y Original de certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
7. Carta de pago del impuesto predial vigente.
8. 4 Levantamientos Planimétricos del Terreno, impresos y archivo magnético que deben estar georreferenciados actualizados (DATUM WGS84) o de hasta de 1 año atrás, siempre que no haya transferencia de dominio, en Formato A3; la información que debe contener el levantamiento es: Cuadro de áreas (área útil, área afectada y área total), Cuadro de Linderos, Nombres de los colindantes, Firma con esferográfico de color azul del profesional responsable y del propietario/os,



casillero de certificación de que por el predio NO cruzan cables de alta tensión, en el caso que crucen cables de alta tensión deben constar en la planimetría e identificar su voltaje.

Art.77.- Certificado de uso de suelo y compatibilidad.- Previo al funcionamiento de cualquier actividad económica en todo o en una parte del bien inmueble, o al cambio de uso de suelo, la Dirección de Planificación y Administración Territorial otorgará el certificado de uso de suelo y compatibilidad, de acuerdo con lo especificado en la presente Ordenanza.

Para la emisión del Certificado de uso de suelo y compatibilidad, la construcción en la cual se desarrollarán las diferentes actividades para las cuales se requiere de este documento, deberá estar regularizada y constando en el catastro municipal, caso contrario el Certificado de Uso de Suelo no será emitido.

Art.78.- Requisitos para la obtención del Certificado de uso de suelo y compatibilidad.- El usuario deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial, especificando el tipo de comercio o actividad, industria o equipamiento que desea instalar.
2. Copia de la cédula del propietario y arrendatario.
3. Copia del Pago del Impuesto predial vigente.
4. Certificado de no adeudar al GADBAS del propietario del inmueble y del propietario de la actividad económica.
5. En caso de establecimientos que sean considerados industria de mediano y alto impacto, será necesario la presentación de un plan de manejo ambiental aprobado por el MAATE;
6. En caso de Granjas Avícolas, porcinas y demás, será necesario la presentación del Permiso Ambiental, emitido por el ente sanitario oficial, AGROCALIDAD.
7. En el caso de concesión minera deberá presentar la certificación minera de concesión entregada por la ARCH; se requerirá además 3 Levantamientos Planimétricos del Terreno donde se realiza la extracción, impresos y archivo magnético que deben estar georreferenciados actualizados (DATUM WGS84) o de hasta de 1 año atrás, siempre que no haya transferencia de dominio, en Formato A3; la información que debe contener el levantamiento es: Cuadro de áreas(área útil, área afectada y área total), Cuadro de Linderos, Nombres de los colindantes, Firma con esferográfico de color azul del profesional responsable y del propietario/os, casillero de certificación de que por el predio NO cruzan cables de alta tensión, en el caso que crucen cables de alta tensión deben constar en la planimetría e identificar su voltaje.

El Certificado de Uso de Suelo será válido por (1) año.

Art.79.- De la Habilitación de los Usos Restringidos. - Dentro de los PIT se ha establecido actividades restringidas de ejecución, cuya habilitación se ejecutará mediante un informe técnico, en el cual, se establezcan las condicionantes para la



ejecución de las actividades, las mismas que son de cumplimiento obligatorio por parte del interesado para el inicio de la actividad económica.

En caso de establecimientos para centros de acopio o distribución de GLP, en caso que la ordenanza lo permita se emitirá de forma condicionada hasta que el interesado obtenga la resolución de autorización y registro de GLP.

SECCIÓN TERCERA DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art.80.- Traspaso de dominio de lotes.- Para trámites de aprobación de transferencia de dominio de lotes ya sea por compra-venta, donación, herencia, permuta, particiones judiciales y extrajudiciales, inscripciones tardías u otras; se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud de Transferencia de Dominio dirigida al Jefe de Avalúos y Catastros del GADBAS (contendrá datos de los compradores, vendedores, especificar si la venta es total o parcial con porcentaje);
2. Certificado de no adeudar a la Municipalidad del comprador y el vendedor;
3. Certificado de Gravamen original y copia;
4. Dos copias de las escrituras del predio;
5. Carta del Impuesto Predial vigente;
6. Copia de cédula y papeleta de votación del o los propietarios y el o los compradores;
7. Planimetrías originales debidamente georeferenciadas y aprobadas por el GADBAS (mínimo dos).
8. IPRUS debidamente emitido por la Dirección de Planificación.
9. Formularios de Bienes Raíces;
10. Formularios de Actualización Catastral urbana o rural.

Art.81.- Traspaso de dominio en venta de Derechos y acciones hereditarios.- Cuando se trate de la venta de derechos y acciones de una sucesión se aplicará de manera simplificada lo que establece el literal d) del artículo 532 del COOTAD.

CAPITULO III DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.82.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones existentes o que se vayan a construir y que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo con la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal, los bienes individualizados serán de aprovechamiento independiente y tendrán salida a una vía u otro espacio público directamente conectado a un espacio condominal o accesible desde un espacio público, de modo que puedan ser enajenados individualmente.



Los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos a ser declarados bajo este régimen sólo podrán ubicarse en el área urbana del Cantón y en las cabeceras parroquiales (predios con codificación urbanizable), y se obligarán a respetar la normativa del polígono de intervención territorial, la trama vial existente o planificada y al trámite municipal de presentación y aprobación de planos.

Art.83.- Tipos de propiedad horizontal de vivienda.- Se considerará a los condominios en régimen de propiedad horizontal, las cuales se desarrollarán de las siguientes formas:

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

Art.84.- Disposiciones generales de la propiedad horizontal.- En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y otros bienes inmuebles, y copropietario de los bienes afectados al uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las edificaciones y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, las fachadas, las cubiertas, las áreas comunales construidas, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, instalaciones especiales y otros de características similares.
- b) Los bienes a que se refiere el punto anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto.
- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al área del bien exclusivo de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación con el avalúo del inmueble.



- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADBAS a través de la modificatoria de la propiedad horizontal, previo a lo cual el propietario deberá contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios modificando el reglamento interno de copropiedad y en caso de variación de áreas construidas, deberá presentar planos modificatorios.

Corresponderá al GADBAS a través de la Dirección de Planificación y Administración Territorial aprobar los planos para ejecutar las construcciones que puedan ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Se entiende que todo proyecto que albergue dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercio u otros bienes inmuebles deben cumplir con las disposiciones relacionadas a edificaciones a ser sometidas bajo este régimen, sus condiciones técnicas, la norma ecuatoriana de la construcción, y la presente ordenanza.

Art.85.- Determinantes adicionales para condominios horizontales de vivienda.- Las determinantes adicionales de acuerdo al tipo de condominio son las siguientes:

En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, deberán cumplir con lo dispuesto en los precedentes literales c) y d), según el caso, y articularse con la vialidad existente del sector.

Art.86.- Accesibilidad.- Se prohíbe la implantación, desarrollo, construcción y aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar con frente a vías planificadas y que se encuentren abiertas, cuya sección sea de mínimo 6 metros y que obligatoriamente cumplan con las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

Art.87.- De las condiciones de accesibilidad para propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal. - Para el desarrollo de un proyecto de condominio bajo el régimen de propiedad horizontal de este tipo, el propietario o promotor, obligatoriamente deberá garantizar la accesibilidad al predio donde se vaya a edificar un condominio, además de la dotación de infraestructura básica en concordancia con lo que dispongan las entidades correspondientes.

Todo condominio deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para lo cual se establece las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

- Hasta 2 unidades y que tenga una longitud máxima de 20 metros, se podrá tener un área de circulación vehicular de mínimo 3.30 metros hasta el punto de estacionamiento.
- De 2 a 10 unidades y en una longitud de hasta 50 metros se deberá mantener un ancho de mínimo 6m en el área de circulación vehicular.
- De 11 a 20 unidades y una longitud de hasta 100 metros se deberá mantener un ancho mínimo de área de circulación vehicular bidireccional de hasta
- 6 metros y mínimo 1.5 metros de vereda en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.



- e) De 21 unidades en adelante y sin importar la longitud se deberá mantener un área de circulación vehicular bidireccional de mínimo 8 metros, con veredas
- f) 1.5 metros en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
- g) Quedarán exentas de las áreas de circulación vehicular las áreas destinadas a parqueaderos.
- h) En caso de que un condominio que sobrepase a las 10 unidades y tenga accesibilidad por más de una vía pública esté deberá obligatoriamente articularse con dichas vías.

Para la declaratoria de propiedad horizontal, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente (utilización de colores) conforme lo señala los artículos 8 y 9 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal; y el Reglamento Interno de Copropietarios legalmente aprobado por el GADBAS conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal; se inscribirán en el Registro Municipal de la Propiedad, al margen de la resolución de la declaratoria.
2. Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública de la propiedad de un piso, departamento, local, comercio o vivienda y el(a) Registrador(a) Municipal de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado de habitabilidad y la autorización administrativa.
3. En el caso de construcciones declarados bajo el régimen de propiedad horizontal que se realicen por etapas, la transferencia de dominio operará de forma independiente a la declaratoria de propiedad horizontal, siempre y cuando la etapa respectiva haya obtenido el certificado de habitabilidad correspondiente y se hayan ejecutado las obras comunales complementarias de esa etapa, y las redes de infraestructura básica de servicios en su totalidad, salvo las circulaciones verticales y horizontales que comuniquen bienes exclusivos no construidos.

El Reglamento Interno de Copropietarios presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas en el cuadro de áreas.

Art.88.- Número de unidades en propiedad horizontal.- Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo con el número de unidades de vivienda que lo conforme, de acuerdo con lo que estipula la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

Grupo	Vivienda	Unidades de Comercio	Unidades de Oficinas
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
B	11 a 20	21 a 40	21 a 40
C	≥ 21	≥ 41	≥ 41



En proyectos que van a ser sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser ejecutados en etapas, en los grupos del A al D, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas mismas que serán establecidas con un mínimo 3 unidades independientes dentro de cada etapa, por lo que, una vez concluida cada una de ellas, es decir se puede concluir con una etapa, autorizar su traspaso de dominio y con los recursos obtenidos seguir financiando las siguientes etapas.

Art.89.- De la comercialización o transferencia de dominio de bienes declarados en propiedad horizontal.- Para la comercialización o transferencia de dominio de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal, se deben observar al menos las siguientes disposiciones:

- La edificación sometida al régimen de propiedad horizontal debe tener un avance constructivo del 80% de la obra, o el 100% de los metros de construcción en Obra Gris, y el 100% de las áreas comunales programadas en las diversas etapas de ser el caso, trabajos que serán verificados por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.
- Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto, siempre que los bienes comunales que correspondan a la edificación o etapa a ser transferida se encuentren concluidos.

Art.90.- Espacios comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de Propiedad Horizontal para la construcción de espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación en la siguiente tabla.

Estacionamientos		
Usos	General	Visita
Vivienda	1 por c/ Vivienda	1 por c/ 3 Vivienda
Departamento	1 por c/ Departamento	1 por c/ 5 departamentos.
Comercio	1 por c/ 10 Comercio	

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes, y áreas recreativas naturales o artificiales, que deberán estar ubicadas en retiros (frontales, laterales y/o posteriores), terrazas y áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Art.91.- Espacios construidos.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- Armarios: para medidores de agua potable y energía eléctrica
- Depósitos de Basura.

Art.92.- Áreas verdes recreativas.- Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales



en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser arbolizados y arborizados bajos las normas técnicas.

En edificaciones existentes en desarrollo vertical, edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, o edificaciones nuevas, podrán utilizarse las terrazas como áreas verdes naturales y/o artificiales de uso de recreación pasiva abierta, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades que sean diseñadas exclusivamente para dicho fin, podrán utilizarse también jardines verticales naturales.

Para las áreas recreativas pasivas abiertas, podrá utilizarse áreas verdes naturales permeables, estableciendo mínimo y 6,00 metros cuadrados, agrupadas o dispersas según uso y diseño propuesto.

Art.93.- Normas Técnicas.- Las normas técnicas de la presente Ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

1. **Condición estructural.-** Todas las edificaciones cumplirán lo establecido en las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) vigente. Para las edificaciones realizadas con anterioridad y construidas con las Normas de esa época, se requerirá el informe de un profesional de la Ingeniería Civil sobre la evaluación del estado actual de la estructura que garantice su estabilidad estructural.
2. **Obras de Albañilería.-** Toda obra divisoria entre dos (2) departamentos o de un (1) departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo.

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberá demostrar la eficiencia del sistema propuesto y presentar detalles constructivos.

3. **Instalaciones Sanitarias.-** Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, departamento, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad (armario exterior) y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
4. **Instalaciones Eléctricas.-** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad, además deberá incluir sistema interno a 220 voltios para las cocinas de inducción. En cualquier caso, las instalaciones estarán sujetas a las condiciones de la EEASA Regional Centro Norte.

Los espacios de uso común tales como escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un medidor de energía eléctrica individual. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.



5. **Instalaciones Especiales.-** Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas relacionadas a ascensores, elevadores y protección contra incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Será también obligatoria la construcción de ductos de recolección y almacenamiento de desechos en edificios que sobrepasen los 5 pisos de altura con una dimensión mínima de 0,80 metros x 1,20 metros.

6. **Servicios Colectivos.-** A más de lo establecido en esta sección sobre requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con los siguientes:
- a) En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo con lo que establece esta Ordenanza.
 - b) Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

Art.94.- Requisitos para la declaratoria bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal.- Los edificios y el suelo que lo sustente podrán ser declarados bajo régimen de propiedad horizontal siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la normativa y los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial, firmada por los propietarios o su procurador común y el profesional responsable del proyecto;
- b) Copia de la escritura de propiedad del bien inmueble;
- c) Certificado de Gravamen actualizado;
- d) Carta de pago del impuesto predial actualizada.
- e) Informe predial de regulaciones de Uso de suelo (IPRUS) emitido;
- f) Certificado de no adeudar al municipio;
- g) Planos de la propiedad horizontal respaldados con un juego completo de planos
- h) Arquitectónicos y estructurales aprobados;
- i) Reglamento Interno de Copropietarios con sus cuadros anexos (Cuadro de alícuotas de terreno, Cuadro de alícuotas de áreas cerradas, Cuadro de alícuotas de áreas abiertas, Cuadro de alícuotas de áreas comunales y Cuadro de alícuotas de linderos; y,
- j) Permiso de Habitabilidad.

Art.95.- Requisitos para Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal.- De existir la necesidad de modificar la propiedad horizontal, el propietario y/o los copropietarios deberán remitir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial firmada por los propietarios o su procurador común;
- b) Acta de Asamblea de Copropietarios firmada por los representantes del inmueble declarado en propiedad horizontal que autorice los cambios solicitados;



- c) Copia de las escrituras de propiedad de cada bien inmueble;
- d) Copia de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal;
- e) Certificado de gravamen actualizado de cada propietario que apruebe las reformas;
- f) Permiso de construcción;
- g) Planos de modificación de la propiedad horizontal respaldados por juego de
- h) planos arquitectónicos y estructurales aprobados; y,
- i) Reforma del Reglamento Interno de Copropietarios que incluya las modificaciones en los cuadros anexos que correspondan (Cuadro de alícuotas de terreno, Cuadro de alícuotas de áreas cerradas, Cuadro de alícuotas de áreas abiertas, Cuadro de alícuotas de áreas comunales y Cuadro de alícuotas de linderos).

Art.96.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación de Administración Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince (30) días, emitirá el informe técnico con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la propuesta de declaratoria bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumple con los parámetros técnico-arquitectónicos establecidos por esta Ordenanza y mereciera informe técnico favorable, se remitirá toda la documentación a la Procuraduría Sindica para el análisis jurídico sobre: la legalidad del proceso administrativo, la titularidad de la propiedad, si la propiedad no soporta gravámenes que limiten la enajenación del bien, revisión si el Reglamento Interno de Copropietarios está enmarcado dentro de los parámetros establecidos en la Codificación a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el marco nacional legal vigente, si el proceso no tiene observaciones se emitirá el criterio del análisis jurídico en el término máximo de ocho (8) días.
- b) Si la declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación, la que se hará conocer en el término máximo de quince (15) días al propietario.

Art.97.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados ni obtenido el permiso de construcción.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción, con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación y Administración Territorial emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes en la época de construcción de la edificación para lo cual el interesado presentará:

- a) Levantamiento arquitectónico del estado actual de la edificación firmado por un Arquitecto, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.
- b) Informe de evaluación estructural sismo resistente de las edificaciones, firmado bajo la responsabilidad de un Ingeniero Civil. Este informe estará en base a la NEC-SE-RE sobre la evaluación del inmueble en cuanto al riesgo sísmico en edificaciones.

Este informe constara en la declaración de propiedad horizontal, para su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.



- c) En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes a la época de la construcción se procederá a la legalización de la construcción existente bajo las normas de esta Ordenanza; entendiéndose al levantamiento arquitectónico y al informe de evaluación sísmica como reemplazo del requisito de aprobación de planos de las edificaciones sometidas bajo este régimen.

Art.98.- De las Garantías.- La garantía para construcción de conjuntos habitacionales sujetos a propiedad horizontal será del 100% por obras de infraestructura y comunales aplicadas a la etapa a construirse.

Art.99.- Resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Elaborado el informe técnico favorable y contando con el análisis jurídico de factibilidad corresponde a la Dirección de Planificación y Administración Territorial remitir el expediente administrativo a la Alcaldía, para que al amparo del art. 485 del COOTAD sea sometido al conocimiento y resolución del Órgano Legislativo del GADBAS.

Emitida la resolución de aprobación del régimen legal de la propiedad horizontal corresponde al propietario la protocolización del trámite, en una notaría pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Baños dentro del término que establezca la resolución a fin de que cauce los efectos legales pertinentes.

Art.100.- Modificación de planos en propiedad horizontal.- En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, es procedente la aprobación de planos modificatorios con autorización de todos los copropietarios conforme a la Ley de Propiedad Horizontal; y se ejecutará como el mismo trámite de Propiedad Horizontal inicial.

Art.101.- De la extinción de la Propiedad Horizontal.- Es procedente el levantamiento de la declaratoria de propiedad horizontal, únicamente cuando todos los bienes inmuebles establecidos en alícuotas pasen a ser de un mismo propietario, para lo cual, el propietario formulará la respectiva solicitud con las justificaciones pertinentes ante el Director de Planificación y Administración Territorial, quien emitirá el correspondiente informe técnico a ser tratado en el Concejo Municipal, a fin de dejar sin efecto la resolución de declaratoria de propiedad horizontal para que el inmueble vuelva a su estado original.

TITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, REESTRUCTURACIÓN, REAJUSTE Y UNIFICACIÓN

CAPITULO I HABILITACIÓN DEL SUELO

Art.102.- Alcance.- Para los fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del cantón Baños de Agua Santa, la Dirección de Planificación y Administración Territorial emitirá el respectivo informe técnico con factibilidad jurídica (urbanización, lotización, subdivisión rural o fraccionamiento agrícola) en base a lo cual el Ejecutivo del



GADBAS al amparo del artículo 472 del COOTAD mediante Resolución Administrativa emitirá la autorización concedida para el fraccionamiento de los terrenos. Toda propuesta de división en predios del área urbana y en los PIT consolidados en área urbana y rural que cuenten con servicios básicos (agua potable y alcantarillado), será considerada como urbanización, siéndole aplicable el art. 424 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos (urbanización, lotización, subdivisión rural o fraccionamiento agrícola), dentro de cada (5) lotes, se permitirá la tolerancia de un lote que no cumpla con el área mínima, con un porcentaje de hasta un 10% menos tanto en área como en frente mínimo.

Art.103.- Definiciones.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PDOT 2019-2023 y PUGS 2019-2031 del GADBAS y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, el fraccionamiento, parcelación, partición o subdivisión comprenden los siguientes tipos:

1. Fraccionamiento de 2 a 10 predios.

Es la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o propuesta por el urbanizador. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento y deberá dotar de toda la infraestructura básica, así como el porcentaje de cesión de área verde de acuerdo con lo señalado por artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.

2. Fraccionamiento mayor a diez lotes.

Es la división de un terreno apto para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS 2019 - 2031 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; que tenga un número mayor a diez (10) lotes, con dotación de obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, habilitación de vías, soterramiento, alumbrado público), espacio público, porcentaje de cesión de área verde y comunales de acuerdo con lo señalado por artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.

3. Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola.

Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural (fuera de los PIT con zonificación urbanizable) destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar



bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, al Código Orgánico Ambiental y su Reglamento; demás normas concordantes a la materia; y, a esta Ordenanza; en tal virtud, cada Polígono de Intervención Territorial Rural tiene su normativa particular en función de la sub-clasificación de suelo y uso principal.

En las áreas rurales clasificadas como zonas productivas del Cantón Baños de Agua Santa, el lote mínimo a fraccionarse es de 1.500 m², excepto en la zona rural de la Parroquia rural Rio Negro en donde el lote mínimo es de 3.000m².

El fraccionamiento agrícola que supere los diez (10) lotes, será considerado como lotización agrícola.

Se prohíbe el fraccionamiento por sobre la cota de los 3.300 m.s.n.m.

4. División forzosa por cruce de vías (urbano o rural).

Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes que no sobrepasen los diez, originada exclusivamente por trazados viales ejecutados con anterioridad por el GADBAS y/o el GAD Provincial, estas vías deben encontrarse en servicio; la solicitud debe ser presentada por el o los propietarios del inmueble.

Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector con una configuración que no puedan soportar una construcción independiente o con una superficie menor a los 40m², ésta área será considerada como faja inconstruible, que únicamente podrá ser transferida en su dominio para su integración a los predios colindantes o de encontrarse dentro de áreas de protección podrá ser entregada al GADBAS como un bien de uso público.

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

5. División de hecho por excepción.

Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que uno o más lotes tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos en cada PIT, y se supere la tolerancia señalada en el artículo 101 de esta Ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano y en los PIT consolidados en área rural, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos (2) o más lotes y hasta un máximo de diez (10), sin contar con autorización municipal, para lo cual se observara lo normado en la presente ordenanza.



No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

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

Art.104.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se remitirá lo señalado en el artículo 473 del COOTAD, para lo cual, el Concejo Municipal emitirá la Resolución correspondiente, sobre la base del informe remitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GADBAS la autorización respectiva, que será gestionada por la Dirección de Planificación y Administración Territorial mediante un procedimiento expedito, sin el cual, el ejecutivo del GADBAS no podrá emitir la autorización.

Art.105.- Prohibiciones.- Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural; además se prohíbe la servidumbre de luz a los colindantes de acuerdo con el artículo 922 del Código Civil.

Art.106.- Revocatoria.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial de oficio o a petición de parte, a más de lo establecido en el COOTAD, podrá emitir el informe técnico para revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento, si se comprueba que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas como lo estipula la Ley. La revocatoria la ejecutará el Ejecutivo del GADBAS.

Art.107.- Extinción.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial de oficio o a petición de parte podrá emitir el informe técnico para extinguir las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento, cuando mediaren cualquiera de las causas señaladas en el Código Orgánico Administrativo.

Art.108.- Diferencias de áreas y Transferencia de dominio.- Para todo predio que vaya a someterse a fraccionamiento, se deberá previamente llevar a cabo el procedimiento de regularización de cualquier excedente o diferencia de área que existiere entre la superficie constante en la escritura de este y la última medición practicada, en estricta observancia al art. 481.1 de COOTAD y la normativa cantonal que para el efecto se encuentre vigente.

SECCIÓN I DEL ÁREA VERDE, COMUNITARIA Y VÍAS

Art.109.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de habilitación de suelo para urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GADBAS como bienes de dominio y uso público.



Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por el PUGS 2019 - 2031, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, el GADBAS, exigirá la entrega del porcentaje de cesión establecido en el párrafo anterior, en terreno siempre y cuando cumpla con el área del lote mínimo del sector o la compensación de área verde en dinero, según el avalúo catastral vigente a la fecha de pago y será depositado en una cuenta especial cuyos recursos serán para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En los terrenos a fraccionarse superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, el porcentaje de cesión obligatoriamente deberá dejarse en terreno.

La entrega de las áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- a) Las áreas de cesión para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
- b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas equipadas (mínimo encespado, plantas ornamentales) y construidas al GADBAS, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional.
- d) No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, fajas de protección de líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, quebradas y otros elementos naturales, como los de dominio hídrico público, junto a terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%). Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes. En el caso de que un predio sometido a fraccionamiento se encuentre afectado por el plan vial propuesto por el GADBAS, la superficie de la vía propuesta, se considerará como afectación y se podrá incluir dentro del porcentaje de cesión que deberá dejar el propietario o promotor a favor del GADBAS de acuerdo a lo determinado en el artículo 424 del COOTAD y del artículo 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; no así cuando las vías sean propuestas por el



propietario o promotor, las mismas que deberá dejar independientemente del porcentaje de cesión obligatorio (15%).

- e) El GADBAS establece como requerimientos mínimos para el equipamiento del área verde en fraccionamiento mayores a 10 lotes, el encespado, siembra de plantas ornamentales, implantación de mobiliario básico para recreación los mismos que deberán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual, la Dirección de Planificación deberá proporcionar al administrado la información correspondiente.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADBAS 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, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

De conformidad al artículo 470 del COOTAD, el GADBAS, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la Unidad de Avalúos y Catastros del GADBAS.

No se exigirá el porcentaje de cesión cuando la división del predio las ocasione el cruce de una vía pública planificada por el GADBAS y esta se encuentre aperturada, siempre y cuando no se haya declarado de utilidad pública y por consiguiente no se haya cancelado el valor de la expropiación.

Art.110.- Del mantenimiento de las áreas verdes y comunales.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial constatará la habilitación del área verde entregada por parte del urbanizador, lo cual notificará con su habilitación a la Unidad de Ornamentación e Higiene para garantizar su mantenimiento, control y cuidado.

Art.111.- Del inventario de las áreas verdes.- El inventario de estos bienes estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADBAS, quien será el encargado de emitir el resumen anual a la Alcaldía, para que se disponga a la Dirección de Proyectos del GADBAS, proponga los equipamientos que puedan implantarse en estas áreas.

CAPITULO II

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS

SECCIÓN I

FRACCIONAMIENTO DE 2 A 10 LOTES



Art.112.- Requisitos para aprobación fraccionamiento de dos a diez lotes.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización del fraccionamiento:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- b) Copia 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 (Línea de fábrica) emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Certificado de Gravámenes actualizado.
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- g) Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
- h) Certificado de existencia y factibilidad de conexión al servicio de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Saneamiento Ambiental del GADBAS.
- i) Diseño y cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura y vías de existir proyectadas con el señalamiento de la respectiva garantía en caso de no estar ejecutadas.
- j) 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del o los propietarios (nombre/s y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir:

1. Ubicación a escala y georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública (en caso que aplique), listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

El proyecto aprobado tendrá una validez de un (1) año.

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



Dirección de Planificación y Administración Territorial y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art.113.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- La autorización la emitirá el Ejecutivo del GADBAS mediante resolución administrativa de fraccionamiento sea esta urbana o rural, previo a lo cual, la Dirección de Planificación y Administración Territorial emitirá el respectivo informe técnico en el que se hará constar el cumplimiento y observancia del PUGS y demás normas urbanísticas vigentes y con factibilidad jurídica (urbanización, lotización, división y fraccionamiento agrícola).

En caso de que se programe la ejecución de vías, la Resolución Administrativa de autorización debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, habilitará 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 GADBAS conforme las garantías y procedimientos establecidos en esta ordenanza. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

SECCIÓN II FRACCIONAMIENTO EN MAS DE 10 LOTES

Art.114.- Procedimiento para la aprobación de fraccionamientos en más de 10 lotes.- El procedimiento para obtener el permiso para fraccionamientos en más de 10 lotes contemplará las siguientes etapas:

- a) Aprobación de anteproyecto emitida por la Dirección de Planificación y Administración Territorial; en el término de 10 días, siempre y cuando se cumpla con los requisitos legales y técnicos establecidos.
- b) Aprobación del proyecto definitivo mediante Resolución Administrativa del Ejecutivo.

De no cumplirse con los requisitos, los anteproyectos serán rechazados por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y devueltos a los peticionarios.

Art.115.- Aprobación del anteproyecto de fraccionamientos en más de 10 lotes.- Para la aprobación del anteproyecto, que se lo efectuará mediante informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, previo informe legal, para lo cual será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición



- entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- b) Copia 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 emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.
 - d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - e) Certificado de Gravámenes actualizado.
 - f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
 - g) Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
 - h) Certificado de existencia y factibilidad de conexión al servicio de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Saneamiento Ambiental del GADBAS.
 - i) 2 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado y 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.
4. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
6. Graficar con línea entrecortada los retiros de construcción de acuerdo con la norma particular.
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,

El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de 6 meses.

Art.116.- Aprobación del proyecto definitivo de fraccionamientos en más de 10 lotes.- Para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamientos en más de 10 lotes, se requerirá el informe técnico de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, a la que se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.



- b) El expediente completo de la aprobación del anteproyecto, con el informe técnico de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- c) Certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto;
- e) Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, y obras civiles (habilitación de vías y área verde) emitido por los Departamentos municipales competentes.
- f) Diseño y cronograma valorado de obras de infraestructura apertura de vías y habilitación básica de áreas verdes y comunales.
- g) 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.

El proyecto aprobado tendrá una validez de un (1) año.

Art.117.- De la autorización de fraccionamientos en más de 10 lotes.- En el término de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos, la Dirección de Planificación y Administración Territorial emitirá el informe correspondiente al Ejecutivo del GADBAS quien lo autorizará mediante resolución administrativa.

La Resolución Administrativa de autorización debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de urbanización, 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 GADBAS conforme las garantías y procedimientos establecidos en esta ordenanza. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Art.118.- Protocolización e inscripción de la resolución de autorización.- La Resolución Administrativa emitida por el ejecutivo del GADBAS se protocolizarán en una Notaría pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales a favor del GADBAS, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En el caso de fraccionamientos en los cuales el GADBAS sea beneficiario de las áreas de uso público, verdes y comunales, el urbanizador se obliga a entregar a la



Procuraduría Sindica del GADBAS dos (2) ejemplares de la protocolización en copias certificadas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón.

En caso de que los beneficiarios no procedieren conforme a lo previsto en los incisos anteriores, en el término de sesenta (60) 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 la Municipalidad al urbanizador.

Art.119.- Urbanizaciones de interés social.- El procedimiento para obtener la autorización de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados.

Se consideran urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADBAS, las califique como tales.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán aparte de lo antes señalado:

- a) **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos y los PIT de suelo rural que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- b) **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán mediante las siguientes formas de ocupación: de acuerdo al análisis urbano que se realice podrán implantarse de forma continua con retiro frontal de 3m. o continua sobre línea de fábrica con retiro posterior 3m; debiendo acogerse como lote mínimo de estas asignaciones 120 m² y lado mínimo de 8m.

SECCIÓN III **DE LAS GARANTÍAS Y EJECUCIÓN DE VÍAS, OBRAS DE** **INFRAESTRUCTURA, ADECUACIÓN DE ÁREAS VERDES Y** **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Art.120.- Garantías.- El GADBAS aceptará como garantías: hipotecas, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal, previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la emisión de las garantías.

Estas garantías deberán ser rendidas, previas a la emisión de la Resolución Administrativa de autorización del fraccionamiento.

Art.121.- Del valor de las garantías para urbanizaciones.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GADBAS por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del monto de las obras de urbanización (Ejecución de vías, obras de infraestructura, adecuación de áreas verdes y equipamiento



comunitario) a realizarse. El GADBAS aceptara como garantía las detalladas a continuación:

De la Hipoteca:

Se podrá hipotecar lotes de terreno a favor del GADBAS cuyo valor cubra el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, los lotes a hipotecarse se determinarán previo a la emisión de la Resolución Administrativa de autorización e incluidas dentro de la misma.

Las garantías hipotecarias surtirán efecto jurídico a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

En los desarrollos inmobiliarios calificados como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la Ordenanza relativa a vivienda interés público y social.

De las pólizas, garantías bancarias:

En las garantías de pólizas y garantías bancarias, deberán ser otorgadas a favor del GADBAS previo a la emisión de la Resolución Administrativa de autorización e incluidas dentro de la misma.

De los depósitos en moneda de curso legal:

En el caso de depósitos en moneda de curso legal, será de responsabilidad del propietario entregar a la Dirección Financiera el valor de la garantía, misma que no generara ningún tipo de interés a favor del depositante.

La Dirección Financiera a través de la Tesorería Municipal vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento y será responsable de devolver las garantías rendidas.

Art.122.- Del inicio de las obras de urbanización.- El inicio de las obras de urbanización corre desde que la Procuraduría Síndica del GADBAS ponga en conocimiento de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Saneamiento Ambiental la Resolución Administrativa de Autorización, una vez que el propietario la haya inscrito en el Registro de la Propiedad o en su defecto la haya inscrito el GADBAS por incumplimiento del urbanizador.

Art.123.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura.- El propietario del predio deberá notificar al GADBAS la fecha de inicio de obra. Las visitas de obra, las realizaran las áreas técnicas de Saneamiento Ambiental y Obras Publicas según corresponda de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art.124.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura.- El propietario del proyecto deberá remitir informes con los



respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADBAS.

Art.125.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura.- Al culminar la ejecución de las obras de infraestructura el propietario solicitará se realice la inspección a la Dirección de Saneamiento Ambiental (agua potable y alcantarillado) y Obras Públicas (habilitación de vías, áreas verdes y comunales). Estas unidades a través del técnico pertinente serán las encargadas de remitir los informes favorables de finalización; en base a lo cual, el Director del área elaborará y suscribirá de manera conjunta con el acta de entrega - recepción de las áreas de uso público a favor del GADBAS.

Art.126.- De la ejecución de la garantía por obras de infraestructura.- La ejecución de la garantía, se efectuará por el incumplimiento por parte del propietario para la entrega de las obras de la subdivisión conforme los diseños y cronograma presentado.

SECCIÓN IV

SUBDIVISIÓN RURAL O FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Art.127.- Requisitos para aprobación de fraccionamientos agrícolas.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización del fraccionamiento:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- b) Copia 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 emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Certificado de Gravámenes actualizado.
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- g) Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
- h) Certificado del MAG o MAATE según corresponda que certifique que el predio a fraccionarse no afecta al SNAP, bosques, humedales y áreas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
- i) 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.



La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado y deberá incluir:

1. Ubicación a escala y geo-referenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

El proyecto aprobado tendrá una validez de un (1) año.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y devuelto el expediente a los peticionarios.

SECCIÓN V FRACCIONAMIENTO FORZOSO POR CRUCE DE VÍAS

Art.128.- Fraccionamiento Forzoso por Cruce de Vías.- Procede cuando un predio ha sido afectado por trazados viales existentes y su uso es público y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos por el polígono; cuando se trate de un lote con una configuración que no puedan soportar una construcción independiente o con una superficie menor a los 40m², ésta área será considerada como faja inconstruible.

Los requisitos y procedimientos serán los mismos que corresponden al fraccionamiento urbano menores a 10 lotes y al fraccionamiento agrícola según corresponda.

SECCIÓN VI DIVISIÓN DE HECHO POR EXCEPCIÓN

Art.129.- División de hecho por excepción.- El GADBAS podrá regularizar fraccionamientos que se hubieren ejecutado por parte de los propietarios sin autorización municipal y cuyos lotes tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos en cada PIT, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren todas las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio, los propietarios hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda para cada propietario, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco (5) años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, y que exclusivamente tengan como beneficiarios a sus mismos propietarios.



- b) Que se ubique expresamente en suelo urbano consolidado y/o no consolidado, y en los PIT que conforman las Cabeceras Parroquiales; prohibiéndose en el suelo urbano y rural de protección.
- c) A fin de precautar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes resultantes no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Este fraccionamiento, genera la compensación en dinero del porcentaje de cesión de área verde, por cuanto le es aplicable las cargas y beneficios por la habilitación del suelo. Los requisitos y procedimientos serán los mismos que corresponden al fraccionamiento urbano menores a 10 lotes.

CAPITULO III RESTRUCTURACIÓN PREDIAL

Art.130.- De la Reestructuración.- Comprende 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.

No se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Art.131.- De los requisitos para la autorización de reestructuración.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- b) Copia de la cédula y papeleta de votación de los propietarios. 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 emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, de cada uno de los lotes involucrados.
- d) El original o copia certificada de la Resolución Administrativa de fraccionamiento anterior.
- e) Copia simple de escritura de cada inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.



- f) Certificado de Gravámenes actualizado de cada predio.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso de cada predio.
- h) Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
- i) 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), clave catastral y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro municipal). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

La propuesta de reestructuración se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado deberá incluir:

1. Ubicación a escala y geo-referenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de diseño de la reestructuración de los predios;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

El proyecto aprobado tendrá una validez de un (1) año.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, las propuestas serán rechazadas por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art.132.- De la autorización de la reestructuración.- Previo a emitir esta autorización, la Dirección de Planificación y Administración Territorial, deberá emitir un informe técnico favorable con aval jurídico, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente, en base al cual el ejecutivo del GADBAS, mediante Resolución Administrativa emitirá la autorización para la reestructuración.

CAPITULO IV REAJUSTE DE TERRENOS

Art.133.- Reajuste de Terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva. Cuando se ejecute por iniciativa pública se realizará en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, autorización que será emitida por el pleno de Concejo.

Cuando se ejecute por iniciativa privada el reajuste se realizará con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, los requisitos serán los mismos de la reestructuración excepto el literal d); y para la autorización para el reajuste de terrenos la Dirección de Planificación y Administración Territorial, deberá emitir un informe técnico favorable con aval jurídico, en el que



conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente, en base al cual el ejecutivo del GADBAS, mediante Resolución Administrativa emitirá la autorización.

CAPITULO V

UNIFICACIÓN, INTEGRACIÓN DE LOTES Y REAJUSTE DE TIERRAS

Art.134.- De la Unificación o Integración de lotes.- Conforme el Art. 483 del COOTAD, el GADBAS podrá ejercer la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal del gobierno municipal, cuya finalidad es la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial establecido por el GADBAS.

También se podrá atender la integración voluntaria de lotes, para lo cual el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

En los dos casos la autorización de unificación o integración de lotes será emitida mediante Resolución del Concejo Municipal, en base al informe técnico con aval jurídico que previamente emitirá la Dirección de Planificación y Administración Territorial del GADBAS.

Art.135.- Obligatoriedad de la integración.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art.136.- De los requisitos para unificación voluntaria.- Será responsabilidad del o los solicitantes, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable de acuerdo al formato establecido por el GADBAS. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y, en caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación.
- b) Copia de la cédula y papeleta de votación de los propietarios. 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 emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, de cada uno de los lotes involucrados.
- d) Copia simple de escritura de cada inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) Certificado de Gravámenes actualizado de cada predio.
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso de cada predio.
- g) Certificado de no adeudar al GADBAS de los requirientes.
- h) 4 Planos topográficos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de



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

La propuesta de reestructuración se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado y deberá incluir:

1. Ubicación a escala y georeferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de diseño de la unificación de los predios;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies, linderos y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de afectación, área de protección.

El proyecto aprobado tendrá una validez de un (1) año.

De no cumplirse con la normativa establecida en el Polígono de Intervención Territorial y si los informes técnicos son desfavorables, la propuesta será rechazada por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y devuelto el expediente a los peticionarios.

Art.137.- Régimen legal de la propiedad integrada.- Cuando el GADBAS de oficio disponga la integración de lotes, el lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal, para lo cual, el órgano legislativo, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen.

Cuando la petición de unificación sea voluntaria el lote resultante se someterá al régimen de propiedad horizontal; excepto si el mismo pudiese ser sujeto de un nuevo fraccionamiento cumpliendo los lotes mínimos del PIT.

TITULO VII
AUTORIZACIÓN PARA EDIFICACIONES

CAPITULO I
AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

SECCIÓN I
CONSTRUCCIONES MENORES

Art.138.- Autorización de intervenciones constructivas menores.- La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones, trabajos que no superen los 40 m², y en aquellos trabajos de intervención menor dentro de predios.

Estos permisos se emitirán bajo la denominación “Trabajos Varios” y tendrá una validez de 4 meses desde su emisión y se otorgarán en los siguientes casos:



- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; se emitirá por una sola vez sobre el predio;
- b) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- c) Construcción de muros.
- d) Construcción de cerramientos;
- e) Demoliciones de construcciones existentes;
- f) Desbanques con la respectiva autorización del MAATE (de requerirse);
- g) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Art.139.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable con firma original, de acuerdo al formato establecido por el GADBAS;
- b) Certificado de No adeudar al GADBAS por parte de los propietarios;
- c) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) 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 municipal). 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 planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo;
- i) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- j) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra por parte del Inspector de Construcciones del GADBAS.

Las autorizaciones emitidas bajo la denominación “Trabajos Varios” que requieren la presentación previa de planos, no entregarán garantía por construcción, por cuanto cumplido los requisitos únicamente cancelarán la tasa de aprobación de planos y tasa de trabajos varios. Además los trabajos a ejecutarse descritos en los numerales g) y h)



procederán sobre construcciones que cuenten con permiso de construcción o permiso de regularización.

Para obras menores como reparaciones, adecuaciones interiores, cambios de cielo raso, pintura, cambios de puertas internas, cambios de ventanas; que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, no será necesaria la obtención de ningún permiso por parte del GADBAS.

En el caso de desbanques y demoliciones, el propietario del bien a intervenir deberá aplicar medidas de mitigación y/o protección para evitar afectaciones a predios colindantes o infraestructura pública o privada y será responsable de daños que pudiesen suscitarse.

Art.140.- De la autorización de intervenciones constructivas menores.- Será emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial del GADBAS bajo la denominación “Permiso de Trabajos Varios”, para lo cual se basará en un informe técnico favorable emitido por el personal de dicha dirección, en el cual conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Art.141.- De la notificación de inicio del proceso.- El GADBAS considerará como fecha de inicio de obra la fecha de emisión del correspondiente permiso.

Art.142.- De las inspecciones de obra.- La fecha de visita de obra se realizará de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable de la intervención a ejecutarse. El Inspector de Construcciones del GADBAS deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada y emitir el informe de fin de obra, mismo que se remitirá una copia a la Unidad de Avalúos y Catastros para su correspondiente registro.

SECCIÓN II CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS

Art.143.- Invernaderos.- La tendencia agroproductiva actualmente se caracteriza por la presencia de invernaderos en el suelo agrícola, por lo que, existe una serie de problemas asociados a este tipo de sistema de producción como son: las limitaciones de agua para el riego (calidad y cantidad) y utilizan filmes plásticos como material de cubierta los mismos que no tienen una disposición final adecuada. En razón de lo cual, todos los propietarios de predios en los cuáles se construyan invernaderos están obligados a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

Art.144.- Diseño de estructuras de invernadero.- El diseño de los invernaderos se realizará de tal forma que pueda garantizar la no afectación a los predios colindantes. Estos invernaderos obligatoriamente deberán contar con recolectores (pozas) de agua que garanticen la recepción del agua de todo el invernadero; recolectores que deberán incluir un sistema de drenajes del exceso de agua que pueda producirse.



Concluida la vida útil del plástico utilizado en los invernaderos sus propietarios deberán recolectar todo el material plástico y entregarlo en el relleno sanitario para su disposición final, evitando de este modo la contaminación ambiental que produce el plástico en la tierra.

Para obtener la autorización correspondiente la misma deberá ser solicitada a través de la dirección de Saneamiento Ambiental y Median Ambiente, quienes serán los responsables de emitir las especificaciones técnicas para el interesado realice la construcción de los sistemas de mitigación arriba indicados.

Art.145.- Prohibición de construcción de invernaderos.- Está prohibido la construcción de invernaderos sobre las franjas de protección y en predios que presenten una inclinación mayor a los 60 grados.

SECCIÓN III

PERMISO PARA ROTURA DE ACERAS, BORDILLOS Y CALZADAS

Art.146.- Del Permiso.- Los propietarios de los predios frentista a aceras y calles que requieran realizar trabajos que impliquen la rotura de aceras, bordillos y calzadas deberán solicitar este permiso a la Dirección de Obras Públicas. En el caso que los trabajos tengan como finalidad conectarse a la red de agua potable o alcantarillado deberán coordinar con la dirección de la Dirección de Saneamiento Ambiental.

Art.147.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Obras Públicas, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;
- b) Informe de factibilidad de la entidad encargada de la obra a realizarse sea esta de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado, EEASA, CNT y otros;
- c) Copia de cédula y certificado de votación; y,
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad, por parte del/los propietario/s.

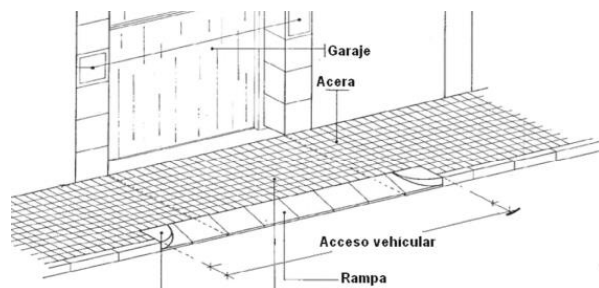
Para la emisión del permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas el GADBAS cobrará un fondo de garantía calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADBAS, de acuerdo con el trabajo a realizarse. El cálculo de garantía lo realizará la Dirección de Obras Públicas y lo hará por el 100% del valor que resultará de los m² de construcción a intervenir por el valor de los costos de construcción vigentes, dicha garantía será entregada en efectivo y estará bajo custodia de la Tesorería Municipal.

Para la devolución de este fondo de garantía la Dirección de Obras Públicas realizará una inspección y emitirá un informe favorable que se ha cumplido con lo planificado, caso contrario ejecutará el fondo de garantía.

La rotura de aceras y bordillos observará la normativa nacional vigente en la cual los trabajos de intervención para ingresos de estacionamientos garantizarán el tránsito peatonal, debiendo ejecutar un chaflán de máximo 20cm. Y en ningún caso se permitirá



la construcción de elementos (gradas, puertas corredizas) que obstruyan la libre circulación.



SECCIÓN IV

AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

Art.148.- **Edificación.-** Es toda construcción superior a 40m² (Obras Mayores) a realizarse en suelo urbano o rural (éste último mediante vivienda agrícola siempre que la pendiente y la regulación del uso y ocupación del suelo lo permita). El cual se sujeta a la zonificación de la presente ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.149.- **Anteproyectos de edificaciones.-** Los proyectistas realizarán las consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la instancia técnica municipal de planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días en el caso de construcciones que el área de construcción sea superior a 300m² el anteproyecto será obligatorio.

Art.150.- **De los requisitos para la aprobación del anteproyecto.-** De requerirse la aprobación del anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable, que indique petición detallada;
- b) Formulario de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
- c) Certificado de Gravámenes actualizado;
- d) Dos ejemplares de planos del proyecto arquitectónico en formato A3; con la tarjeta que deberá incluir, cuadro de áreas detallado, clave catastral, superficie del terreno, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total; y,
- e) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la instancia técnica municipal de planificación del GADBAS y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH).

Art.151.- **De la aprobación del anteproyecto.-** Será emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial del GADBAS mediante un Certificado de aprobación de anteproyecto, para lo cual, se basará en un informe técnico favorable emitido por el personal de dicha dirección, en el cual conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.



El Certificado de aprobación del anteproyecto tendrá validez por un año y es solo de carácter informativo, por lo cual, no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos, ni constituye permiso de construcción.

Art.152.- 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 GADBAS, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADBAS;
- b) Copia de cédula de identidad y certificado de votación de él o los propietarios. 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 GADBAS por parte de él o los propietarios del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Certificado de gravámenes actualizado;
- g) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- h) 3 Juegos de planos arquitectónicos formato A1; con la tarjeta que deberá incluir, cuadro de áreas detallado, clave catastral, superficie del terreno, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total, además deben contener las redes de instalaciones sanitarias (agua potable, aguas lluvias y aguas servidas) e instalaciones eléctricas, CD con archivo editable DWG;
- i) 3 Juegos de planos estructurales y memoria de cálculo, CD con archivo editable DWG;
- j) Deberá rendir una garantía a favor del GADBAS, la misma que garantice la ejecución de la construcción en los términos que ha sido aprobada; y,
- k) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

En casos especiales como: construcciones mayores a 400 m², edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, centros de eventos, discotecas, bares, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, depósitos, entre otros, debe presentar adicionalmente lo siguiente:

- Memoria de cálculo en la que debe especificar datos de suelo de fundación, cálculo y diseño sísmo resistente de la estructura y recomendaciones, CD con archivo editable DWG;
- Cuando el diseño estructural contemple una excavación mayor a 2.5m se requerirá la presentación del Estudio de Suelos y el proceso del sistema de excavación;
- Informe de Revisión de los planos por parte del cuerpo de bomberos;
- 3 juegos de Planos especializados (sanitarios, telecomunicación, mecánicos, entre otros que requiera el funcionario a cargo), CD con archivo editable DWG;
- Certificación de Factibilidad de dotación de servicio eléctrico por parte de Empresa Eléctrica Ambato S.A.;
- En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de pre factibilidad del Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
- Permiso Ambiental otorgado por el MAATE de ser el caso.



Art.153.- Requisitos para aprobación del proyecto de reconstrucción, remodelación o ampliación de una edificación que sobrepasen los 40m².- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADBAS, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADBAS;
- b) Copia de 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 GADBAS por parte del propietario del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS emitido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Certificado de gravámenes actualizado;
- g) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- h) Copia de Planos aprobados;
- i) 2 Juegos de planos arquitectónicos, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se debe diferenciar lo existente de lo reconstruido, remodelado o ampliado, CD con archivo editable DWG;
- j) 3 ejemplares del Informe estructural de la construcción a reconstruirse, remodelarse o ampliarse o de ser el caso 3 Juegos de planos estructurales con la respectiva memoria de cálculo, CD con archivo editable DWG;
- k) Deberá rendir una garantía a favor del GADBAS, la misma que garantice la ejecución de la construcción en los términos que ha sido aprobada; y,
- l) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra, y,
- m) Dirección técnica de obra, firmada por el o los propietarios y el profesional responsable del proyecto.

Art.154.- De la revisión a los planos presentados.- Receptados los requisitos que anteceden la Dirección de Planificación y Administración Territorial dispondrá a un técnico de su dependencia la revisión de los planos arquitectónicos; y, remitirá a la Dirección de Obras Públicas los planos estructurales para su correspondiente revisión, los mismos que serán devueltos con el aval técnico.

El técnico designado, será el encargado de revisar el trámite, emitirá el informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes, en base a lo cual, generará las correspondientes tasas de aprobación de planos y el valor de la garantía de construcción. Contando con los comprobantes originales del pago de tasas de aprobación de planos tanto arquitectónicos y estructurales más la garantía de construcción a favor del GADBAS, procederá a sellar y firmar los planos y remitirlos a la Dirección Planificación y Administración Territorial para la emisión de la autorización de las intervenciones constructivas mayores.



En caso de existir observaciones en los planos notificará al propietario para que realice las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no se encuentren corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

No se podrá entregar al propietario Planos Aprobados sin haber obtenido el Permiso de Construcción y depositado el monto por concepto de garantía en el GADBAS.

Art.155.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores o de su reconstrucción, remodelación o ampliación (Permiso de Construcción).- La Dirección de Planificación y Administración Territorial en base a los planos arquitectónicos y estructurales debidamente aprobados y una vez que se haya realizado la verificación de los pagos de las tasas administrativas y garantía rendida, entregará el resultado del trámite de autorización de las intervenciones constructivas mayores mediante el “Permiso de Construcción”.

El permiso de Construcción 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.156.- De la notificación del inicio de obra.- El propietario y el profesional responsable de la ejecución de la obra deberán notificar a la Dirección de Planificación y Administración Territorial, la fecha de inicio de obra. Ésta remitirá 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.157.- 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 a la Dirección de Planificación y Administración Territorial 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.

Art.158.- Del incumplimiento de la normativa.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la Dirección de Planificación y Administración Territorial a través del Inspector de Construcciones 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 GADBAS.

Art.159.- 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 a la Dirección de Planificación y Administración Territorial; con base a este informe, el GADBAS a través del Inspector de construcciones notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Art.160.- De la inspección final de la obra.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial a través del Inspector de Construcciones, 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 demás vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Art.161.- De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente Rector de Patrimonio.

SECCIÓN V

APROBACIÓN DE IMPLANTACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE CARÁCTER ESPECIAL

Art.162.- Definición de Proyectos de carácter especial.- Aquellos proyectos turísticos como: miradores, puentes tibetanos, parques temáticos, recuperación y exhibición de atractivos naturales o cualquier otro diseño especial de infraestructura que dinamicen la economía y la oferta turística del cantón o superen las alturas de edificaciones y el COST establecido para el sector donde se planifique ejecutarlo serán considerados “proyectos de carácter especial”.

Art.163.- Conformación de Comisión Técnica.- La comisión técnica para analizar la pertinencia de implantación de un proyecto de carácter especial está conformada por la Dirección de Planificación y Administración Territorial, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Saneamiento Ambiental, Dirección de Turismo Sostenible, Técnico de Gestión de Riesgos, Unidad de Medio Ambiente y Procuraduría Síndica.

La Dirección de Planificación y Administración Territorial cuando se haya presentado un proyecto de carácter especial, convocará a la Comisión Técnica para que avoque



conocimiento del proyecto y emita el informe de favorabilidad de implantación y ejecución o rechazo del proyecto.

Queda prohibido la implantación de un “proyecto de carácter especial” de las mismas característica a los legalmente aprobados por el GADBAS en el sector, para lo cual, la Comisión Técnica lo evaluará dentro de un radio de influencia de 1000m a la redonda; esto en aras de fomentar la creatividad de los emprendedores turísticos y garantizar la inversión. Esta política permite la innovación de servicios para que no sigan aumentando réplicas de emprendimientos turísticos que limitan y saturan el mercado turístico comercial del cantón.

Por otro lado, se deberá evaluar la pertinencia de ejecución de dichos emprendimientos dentro de las franjas de protección quedando prohibida su ubicación en zonas de riesgo, bajo redes de alta tensión y otros aspectos que pongan en riesgo la integridad de las personas e inversión a realizar por los emprendedores.

Art.164.- Requisitos para la aprobación de Planos de Proyectos de carácter especial.- El interesado deberá presentar todos los requisitos establecidos para la edificación de construcciones mayores establecidas en esta ordenanza, a más de las siguientes:

- a) Presupuesto del proyecto a desarrollarse (el mismo que será validado por la Dirección de Obras Públicas del GADBAS);
- b) Estudio de suelos, planos mecánicos, planos eléctricos, planos hidro-sanitarios y otros;
- c) Diseño lumínico que se adapte al entorno natural y no produzca contaminación visual mismo que podrá contemplar únicamente luces florecente (luz led color blanco); y,
- d) Cualquier otro estudio adicional que la comisión técnica lo solicite, posterior a la revisión del anteproyecto.

Queda prohibida la contaminación visual que afecte al entorno del paisaje natural y habitad del cantón.

Art.165.- De la revisión a los planos presentados.- Receptados los requisitos que anteceden y contando con el informe de factibilidad de ejecución del proyecto emitido por parte de la Comisión Técnica, la Dirección de Planificación y Administración Territorial dispondrá a un técnico de su dependencia la revisión de los planos arquitectónicos; y, remitirá a las áreas técnicas correspondiente la revisión del resto de planos según el área de su competencia para su correspondiente revisión, los mismos que serán devueltos con el aval técnico.

El técnico designado, será el encargado de revisar el trámite, receptar los planos aprobados por las área pertinentes y emitir el informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes, en base a lo cual, generará las correspondientes tasas de aprobación de planos y el valor de la garantía de construcción.



Contando con los comprobantes originales del pago de tasas de aprobación de planos más la garantía de construcción a favor del GADBAS, procederá a sellar y firmar los planos y remitirlos a la Dirección Planificación y Administración Territorial para el trámite administrativo pertinente.

En caso de existir observaciones en los planos notificará al propietario para que realice las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no se encuentren corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art.166.- De la autorización para la ejecución de los proyecto de carácter especial.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial en base a los planos arquitectónicos, estructurales y demás estudios debidamente aprobados y con verificación de los pagos de las tasas administrativas y garantía rendida, entregará el resultado del trámite de autorización para la ejecución de los proyectos de carácter especial mediante el “Permiso de Construcción”.

El Permiso de Construcción habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance hasta concluir la misma.

La notificación del inicio de obra; los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra; el incumplimiento de la normativa; el informe de finalización de obra; la inspección final de la obra; la emisión del informe técnico de conclusión de la obra (Certificado de habitabilidad) y devolución de garantías; y, la ejecución de la garantía se estará a lo reglado en esta ordenanzas en lo referente a las intervenciones constructivas mayores.

SECCIÓN VI DE LOS PLANOS MODIFICATORIOS EN INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES Y PROYECTOS DE CARÁCTER ESPECIAL

Art.167.- Modificaciones a los planos aprobados.- Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas no afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el o los propietarios o su representante y el arquitecto proyectista;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
- d) Certificado de Gravamen del predio en que se encuentra implantada la construcción;
- e) Certificado de no adeudar al GADBAS, por parte del/los propietario/s.
- f) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;
- g) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;



- h) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes;
- i) En caso de que la solicitud no se realice con el arquitecto proyectista que firmó los planos aprobados inicialmente, se requerirá de este la autorización por escrito para que los planos aprobados inicialmente sean modificados con la firma de otro arquitecto. Salvo el caso de defunción o inhabilidad de ejercer la profesión por parte del proyectista.

La aprobación de planos modificatorios, estará sujeto al pago de la tasa correspondiente, manteniendo a favor del GADBAS, la garantía inicial entregada para ejecución de la obra, la misma que será devuelta tras la emisión del Permiso de habitabilidad.

En el caso de planos aprobados por el GADBAS, con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza que presenten inconsistencias en lo relacionado al cuadro de áreas que no implique en ningún sentido cambios o modificaciones a la construcción se permitirá la presentación de la lámina donde conste el cuadro de áreas acorde a las características técnicas, misma que será sellada con el mismo número de plano y fecha de otorgamiento inicial, siendo firmado por el director actual y se hará constar en el expediente de la Dirección de Planificación y Administración Territorial en la misma cantidad de ejemplares, esta acción no requerirá el pago de ninguna tasa administrativa.

SECCIÓN VII REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Art.168.- Aplicación de Legalización de Construcciones Existentes.- Serán sujetas de legalización, las construcciones existentes que se hayan realizado previo a la aprobación de la presente ordenanza, y será requisito indispensable para futuras habilitaciones del suelo o traspasos de dominio, siempre y cuando los predios no se encuentren en proceso de litigio, la edificación se encuentre en buenas condiciones para ser habitada, el uso de la edificación con la actividad permitida, cumpliendo con los condicionamientos mínimos.

No podrán legalizarse las construcciones que ocupen la vía pública o bien municipal, que se encuentren construidas fuera de sus linderos, que se encuentren afectadas con servidumbre, que se encuentren en áreas protegidas, en zona de riesgo, en estado vetusto, y las edificaciones que no cumplan con el uso de acuerdo a la zona; sin embargo se harán constar en un informe para registro del área construida con fines tributarios, el mismo que será remitido a la Unidad de Avalúos y Catastros para su registro correspondiente, además el Inspector de Construcciones del GADBAS remitirá el informe técnico a la Unidad de Justicia para iniciar los procesos administrativos necesarios.

Art.169.- Requisitos para regularización de Construcciones.- Para regularización de construcciones que cumplan con las normas de zonificación y urbanización del sector, el propietario deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud suscrita por los propietarios dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial;
- b) Copia de la escritura;



- c) Copia y Original de certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- d) Formulario de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) emitido;
- e) Certificado de no adeudar al GADBAS;
- f) Copia de la carta predial actualizada;
- g) Copia de la cedula y papeleta de votación de los propietarios;
- h) 3 Juegos de planos arquitectónicos;
- i) 3 ejemplares del Informe estructural de la construcción a regularizarse, mismo que deberá ser certificado por el profesional a cargo, de la resistencia de la estructura;

CAPITULO II DE LA EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art.170.- **Del Permiso de Construcción.-** El Permiso de Construcción 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.171.- **Vigencia.-** El permiso de construcción tendrá una vigencia de tres (3) años y caducará sin previa notificación, pudiendo ser renovado únicamente cuando falten trabajos por concluir; para lo cual el interesado deberá ingresar la solicitud de renovación justificando las razones por las cuáles no ha concluido la construcción.

En el caso de no haber iniciado la construcción y concluya la vigencia del permiso de construcción, este será renovable únicamente con la verificación de que no hayan cambiado la zonificación del sector en la cual se vaya a implantar la construcción, para lo cual, el propietario del inmueble deberá presentar los planos originales aprobados para su validación actual y de igual manera le será aplicable la tasa de aprobación de planos.

Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art.172.- **Planificación por etapas.-** Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

CAPITULO III DE LAS GARANTÍAS PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

Art.173.- **De la garantía para construcciones.-** Previo a obtener el Permiso de Construcción, toda construcción de obra nueva sean estas edificaciones mayores o ejecución de proyectos especiales así como la reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones que sobre pasen los 40 m², el promotor deberá rendir garantía en favor del GADBAS, para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados.



Art.174.- **Tipos de garantías para construcciones.-** El GADBAS aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el área de cada etapa.

Art.175.- **Cálculo del monto de la Garantía.-** Para el cálculo del monto a entregarse como garantía de cumplimiento en obra de lo aprobado en planos por el GADBAS se establece el 0.02 como coeficiente para el cálculo de garantía.

Para el cálculo se multiplicara el número de metros cuadrados por el costo del metro cuadrado de construcción y por el coeficiente.

Acción en la Construcción	Coeficiente
Remodelación	0.005
Reconstrucción	0.01
Ampliación	0.03

Para edificaciones de Instituciones Públicas no se depositará garantía ya que las construcciones del estado están sometidas a fiscalización de las propias Instituciones.

Art.176.- **Garantía para proyectos de carácter especial.-** El GADBAS establece como garantía para ejecución de un proyecto especial el 5% del presupuesto validado del proyecto a desarrollarse.

Art.177.- **Devolución de la garantía de construcciones.-** La garantía será devuelta por el GADBAS, una vez que el propietario o constructor realice la petición y demuestre que se ha construido el 80% de la obra, o el 100% de los metros de construcción en Obra Gris.

Para la devolución de la garantía se verificará en obra que se haya cumplido con lo aprobado en los planos, lo cual, se abalizará con los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra debidamente suscrito por el Inspector de Construcciones en base al cronograma de ejecución de la obra presentado por el propietario de la construcción.

El técnico responsable de la inspección para permiso de habitabilidad y posterior devolución de garantía de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, informará y concluirá el cumplimiento o no, en obra, de lo aprobado en planos y memorias técnicas; de haberse cumplido en obra lo aprobado por el GADBAS será devuelta la garantía entregada, en el caso de no cumplirse con lo establecido en los Planos Aprobados, el propietario contará con el término de 30 días, a partir del día de la notificación del informe por parte del personal técnico del Departamento de Planificación y Administración Territorial, para ingresar la documentación pertinente para la Aprobación de Modificación de Planos, siempre que se dé cumplimiento a la normativa establecida para el sector; en el caso que no se realice la aprobación de los planos modificatorios o se infrinja la normativa establecida en la presente ordenanza, el técnico responsable emitirá el informe estableciendo de manera clara las infracciones y



en el caso de cambios arquitectónico y estructurales establecerá el área o los elementos modificados, para el inicio de un procedimiento administrativo sancionador.

Art.178.- De los requisitos para la devolución de garantías de construcciones mayores o proyectos de carácter especiales.- El propietario de la construcción deberá presentar lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por los propietarios dirigida al Director de Planificación y Administración Territorial;
- b) Copia de la Cedula de Identidad y Papeleta de Votación del Propietario/os y sus conyugues.
- c) Certificado de No adeudar al Municipio del Propietario/os y sus conyugues.
- d) Copia del Permiso de construcción emitido por el GADBAS.
- e) Informe de seguimiento de la construcción por parte del inspector de construcciones.
- f) Copia de la cuenta bancaria misma que debe estar a nombre de quien consta la garantía depositada en el GADBAS,
- g) Copia de la garantía entregada al GADBAS,
- h) Carta el pago del predio vigente.

Art.179.- De la ejecución de la garantía.- Las garantías serán ejecutadas conforme lo reglado en la presente ordenanza, tras un procedimiento administrativo sancionador. En base al informe técnico que se emita para el efecto.

CAPITULO IV DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art.180.- Permiso de Habitabilidad.- Es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Administración Territorial para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario.

La Dirección de Planificación y Administración Territorial luego de una inspección realizada por parte del técnico asignado, una vez que se haya verificado el cumplimiento de los planos aprobados, emitirá un informe mediante el cual se indique que es procedente la devolución la garantía entregada a la Tesorería Municipal; y emitirá el “Permiso de Habitabilidad”. En el caso de proyectos de carácter especial construidos en la franjas de protección no se emitirá el permiso de habitabilidad, en su lugar se generará un informe técnico de finalización de obra, mismo que deberá ser remitido a la Unidad de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente.

TITULO VIII DE LAS TASAS Y RECAUDACIONES

Art.181.- Hecho generador.- Se constituye como hecho generador la revisión de la documentación que se exige previo a la aprobación de los procesos administrativos descritos en esta ordenanza respecto al uso y ocupación del suelo en observancia a la normas urbanísticas y legales vigentes.



Art.182.- **Sujeto Activo.**- El sujeto activo de la recaudación de las tasas que constan en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa mediante la Gestión Financiera, que lo realizará a través de la Jefatura de Rentas y su recaudación se ejecutará por intermedio de la Tesorería Municipal en los puntos autorizados.

Art.183.- **Sujeto Pasivo.**- El sujeto pasivo de esta ordenanza es toda persona natural o jurídica, propietaria del predio urbano o rural que recibe el servicio y/o en donde se ejecutará el permiso o autorización concedida.

Art.184.- **Tasas por servicios administrativos.**- El GADBAS establece las tasas para los servicios que otorga la Dirección de Planificación y Administración Territorial en lo referente al uso y ocupación del suelo en aplicación a las normas urbanísticas vigentes, y que serán las siguientes:

En base a la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general:

SERVICIO	TASA ADMINISTRATIVA
Registro Municipal de Profesionales	10% de la R.B.U. vigente
Renovación del Registro de Profesionales	5% de la R.B.U. vigente
Emisión del Certificado de uso de suelo y compatibilidad	5% de la R.B.U. vigente
Emisión del IPRUS en suelo urbano y rural	5% de la R.B.U. vigente
Tasa para aprobación de fraccionamiento de dos a diez predios (urbano o en sectores con codificación urbanística en área rural)	5% de la R.B.U. vigente por cada lote resultante del fraccionamiento
Tasa para aprobación de fraccionamiento mayores a diez predios (urbano o en sectores con codificación urbanística en área rural)	5% de la R.B.U. vigente por cada lote resultante del fraccionamiento
Tasa para aprobación de fraccionamientos agrícolas	5% de la R.B.U. vigente por cada lote resultante del fraccionamiento
Aprobación de Reestructuración, Integración de lotes, reajuste de terrenos y Unificación en áreas Urbano y Rural.	5% de la R. B.U. vigente por cada lote resultante del trámite.
Emisión del “Permiso Trabajos varios” (obras menores) - edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 como máximo	0,75% de la R. B.U. vigente por cada metro cuadrado de construcción.
Emisión del “Permiso Trabajos varios” (obras menores) - Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación y Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación.	5% de la R. B.U. vigente
Emisión del “Permiso Trabajos varios”	0,50% de la R.B.U. vigente por cada



(obras menores) - Construcción de cerramientos	metro lineal de construcción.
Emisión del “Permiso Trabajos varios” (obras menores) - Demoliciones de construcciones existentes	10% de la R. B.U. vigente.
Emisión del “Permiso Trabajos varios” (obras menores) - Desbanques	10% de la R. B.U. vigente.
Permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas	5% de la R. B.U. vigente

Art.185.- Tasa por Aprobación de Planos y Permiso de Construcción de un Proyecto de Edificación nuevo y proyecto de carácter especial. - La Dirección de Obras Públicas del GADBAS remitirá hasta el 15 de enero de cada año, a la Dirección de Planificación y Administración Territorial el costo por metro cuadrado de construcción; en base al cual, se fijará la tasa por aprobación de planos y la tasa por permiso de construcción.

Para el cálculo de la tasa de Aprobación de Planos se multiplicará el coeficiente de aprobación de planos por el número de metros cuadrados y por el costo del metro cuadrado de construcción.

Para el cálculo de Permiso de Construcción de una edificación se multiplicará el coeficiente para permiso de Construcción por el número de metros cuadrados, y por el costo del metro cuadrado de construcción.

Para la selección del coeficiente de aprobación de planos según los metros cuadrados de la construcción, se debe aplicar el siguiente cuadro:

Tipo	Construcciones		Coeficiente para Aprobación de Planos
	Desde (m2)	Hasta (m2)	
A	1	249	0.0004
B	250	500	0.0008
C	501	En adelante	0.0012

Art.186.- Tasa por aprobación de un Proyecto de Reconstrucción, Remodelación o Ampliación de Edificación.- El GADBAS fija la tasa por aprobación de planos de reconstrucción, remodelación o ampliación, para lo cual, se debe aplicar el siguiente coeficiente 0.0004:

Art.187.- Tasa por aprobación de Planos de Proyectos de carácter especial.- La tasa por aprobación de planos de proyectos de carácter especial es del 0,50% del Presupuesto validado del proyecto a desarrollarse.

Art.188.- Tasa por Regularización de Construcciones.- Una vez revisados los planos, el propietario pagará a la municipalidad una tasa por:



1. Regularización de Construcciones de más de 10 años 10% del cálculo del Monto de la Garantía de construcción que hubiera depositado en el caso de construir con los respectivos permisos municipales;
2. Regularización de Construcciones de menos de 10 años 20% del cálculo del Monto de la Garantía de construcción que hubiera depositado en el caso de construir con los respectivos permisos municipales.

Art.189.- **Tasa por Modificaciones a los planos aprobados.-** La tasa administrativa será el 10% de una RBU en caso de ser igual o menor a la aprobada inicialmente, en caso de existir aumento en el área de construcción con relación a los planos aprobados, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y permiso de construcción de edificaciones nuevas del área incrementada.

Art.190.- **Tasa por Aprobación de Propiedad Horizontal.-** Esta tasa será del dos por mil del avalúo de cada una de las alícuotas aprobadas.

Art.191.- **Exigibilidad del pago de las tasas.-** Las tasas serán determinadas y liquidadas conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelar hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GADBAS. Al amparo del Art. 35 del Código Tributario no existen exenciones en el pago de tasas en favor de ninguna persona natural o jurídica.

TITULO IX DEL USO TEMPORAL DEL ESPACIO PÚBLICO

Art.192.- **De la utilización temporal del espacio público.-** Cuando se requiera la utilización temporal del espacio público para el almacenamiento de escombros o materiales de construcción; o para la adecuación, remodelación, mantenimiento o construcción de obra nueva, el dueño, contratista o patrocinador de la obra civil, fiscal, pública o privada, debe obtener el respectivo permiso de ocupación de vía pública en la Administración de Servicios Públicos; además deberá delimitar, señalizar y acordonar el área con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad (madera, bloque o ladrillo trabado) en el frente de la construcción y por el ancho de la acera, de forma que se restrinja el paso peatonal. Los escombros y materiales de construcción deberán estar apilados y totalmente cubiertos. El valor del metro cuadrado (m²) utilizado por este concepto, será del 3 % de una Remuneración Básica Unificada (RBU) que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por este concepto, se conferirá siempre y cuando tenga el permiso de construcción respectivo y tendrá vigencia de un mes, pudiendo ser renovado.

Se autorizará la colocación de andamios para trabajos de adecentamiento y mejora de fachadas en forma gratuita hasta por 3 días, superado dicho tiempo deberá cancelar el 3% de una RBU, trabajos que deberán realizarse en el término máximo de 8 días, el uso para estos dos casos será de lunes a viernes sin los fines de semana ni feriados.



Art.193.- De la utilización del espacio público para hormigonados.- Cuando se requiera la utilización del espacio público para la ejecución de procesos de hormigonados de elementos estructurales (losas, columnas y vigas), se otorgará permiso de ocupación de vía pública (acera y calzada) en la Administración de Servicios Públicos, siempre que los trabajos se los realice con concretera o mixer utilizando únicamente hasta el 50% de la vía, en las calle semi peatonales podrán realizar estos trabajo de lunes a jueves y en el resto de la ciudad los trabajos podrán realizarse de lunes a sábado, estando prohibido ejecutar dichos trabajos en los feriados. Para dicho uso cancelará el 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por este concepto, se conferirá siempre y cuando tenga el permiso de construcción respectivo y tendrá vigencia de un día.

Art.194.- De la utilización del espacio público para desbanques y afines.- Cuando se requiera la utilización del espacio público para la realización de desbanques, derrocamientos y desalojos de materiales de construcción, la Administración de Servicios Públicos otorgará permisos de ocupación de la vía pública (acera y calzada). El valor del metro cuadrado (m²) utilizado para estas actividades, será del 2% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) que deberá ser cancelado en la Tesorería Municipal.

El permiso de ocupación de vía pública por estos conceptos, tendrá vigencia de hasta cinco días (5), pudiendo ser renovados. Este permiso se otorgará para los días de lunes a viernes.

Los trabajos deberán realizarse con todas las normas de seguridad, colocando conos y cintas de seguridad.

TÍTULO X CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I DEL CONTROL

Art.195.- De la responsabilidad.- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si ésta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras, en tal virtud, se abrirá un expediente por cada una.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de



forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES

SECCIÓN I INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Art.196.- De las infracciones Urbanísticas.- Son infracciones urbanísticas el incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento.

Art.197.- De los efectos de las infracciones urbanísticas.-

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en el presente Capítulo podrá dar lugar a la adopción de una o varias de las medidas siguientes, dependiendo del caso:
 - a. La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las medidas de protección reguladas en el artículo siguiente.
 - b. La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
 - c. Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.
 - d. La exigencia de resarcimiento de daños y perjuicios y su indemnización a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art.198.- De las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.- El Inspector de Construcciones del GADBAS podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, para asegurar la indemnización de presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente:

- a) Medida cautelar de suspensión de acciones sujetas a Autorización Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización o en violación de las normas técnicas;
- b) Cuando una actuación urbanística que cuente con la correspondiente Autorización Urbanística conforme a esta Ordenanza, se realizare sin ajustarse a las normas administrativas o técnicas, se dispondrá la suspensión inmediata de la Autorización y de las acciones urbanísticas; y,



- c) De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el Inspector de Construcciones deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, la clausura de la obra y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieren empleándose en la misma, para su depósito en el lugar que la Municipalidad designare. Los gastos que origine la retirada y el depósito deberán ser satisfechos por el propietario.

Las medidas enunciadas deberán ser confirmadas, modificadas o extinguidas cuando se inicie el proceso administrativo sancionador, el cual deberá efectuarse, en un término máximo de diez (10) días siguientes a su adopción. Dichas medidas provisionales quedarán sin efecto o caducarán si no se inicia el procedimiento sancionador en dicho plazo, o si, al iniciar el procedimiento, no se contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Art.199.- De la protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones urbanísticas.- Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

Art.200.- Del principio de proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá cumplir el principio de proporcionalidad entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar.

Además, se observarán los siguientes principios: legalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad, caducidad y prescripción.

Art.201.- De las clases de Infracciones Urbanísticas.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se clasifican en leves y graves.

Art.202.- Infracciones leves.- Se considera infracciones leves, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden legal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
1. Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la Autoridad competente de conformidad con lo que establece la presente Ordenanza.
 2. Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la Autoridad competente.
- b) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico y el COOTAD. Entendiéndose al planeamiento urbanístico como el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización especial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.



- c) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos técnicos y legales complementarios.
- d) Obstaculizar o impedir la función de control de la autoridad municipal competente.

Art.203.- **Infracciones graves.-** Se considera infracciones graves, sin perjuicio de la responsabilidad de otro orden legal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - 1. En lugares como quebradas, taludes, riberas de ríos, zonas de riesgo, zonas de protección, y en suelos rurales de protección.
 - 2. Sin la correspondiente autorización administrativa en bienes patrimoniales, entre otros y a los que tengan la consideración de dominio público.
 - 3. Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - 4. Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción, informe que será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADBAS.
 - 5. Incumplimiento total o parcialmente de las obligaciones impuestas por medidas cautelares o medidas provisionales complementarias adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico.
 - 6. Destruyendo o deteriorando bienes catalogados de interés cultural, natural y patrimonial conforme al ordenamiento jurídico nacional o municipal sobre la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio, paisajístico, entre otros.
 - 7. En las que construyan, amplíen o procedan a la demolición de edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida y la integridad física de las personas o puedan causar perjuicios a bienes de terceros.
 - 8. Ocupando la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas; y,
 - 9. Causando daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos de hormigones, de hierro, etc.
- b) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
- c) Promocionar o publicitar de cualquier forma y por cualquier medio, por parte de los promotores, propietarios o profesionales responsables que han intervenido en la planificación y diseño del proyecto, para la venta de los lotes o parcelas haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales.
- d) Reincidir en el cometimiento de infracciones leves sancionadas por autoridad competente.



Art.204.- **De los sujetos infractores.**- Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza.

CAPITULO III DE LAS SANCIONES

Art.205.- **De las penas aplicables.**- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes penas:

- a) Sanciones pecuniarias;
- b) Derrocamientos;
- c) Demolición;
- d) Clausura temporal o definitiva;
- e) Revocatorias de permisos o autorizaciones;
- f) Retiro de los bienes materiales;
- g) Suspensión provisional o definitiva de la actividad;
- h) Reparación de daño causado a terceros;
- i) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

Art.206.- **Cobro mediante coactiva.**- El GADBAS cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva, Para el efecto, la Dirección financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

SECCIÓN I DE LAS SANCIONES A INFRACCIONES LEVES

Art.207.- **De las edificaciones menores o iguales a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso.**- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones menores o iguales a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso respectivo, pero que respetan las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del cinco por ciento (5%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por metro cuadrado de construcción; sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello.

Art.208.- **De las edificaciones mayores a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso.**- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones mayores a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso respectivo, pero que respetan las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del diez por ciento (10%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por cada metro cuadrado de construcción; sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello.



Art.209.- De las edificaciones menores o iguales a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso y contravienen normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones menores o iguales a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso respectivo, además contraviniendo las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del diez por ciento (10%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por cada metro cuadrado de construcción; sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la parte de la construcción que no cumple las normas de zonificación.

Art.210.- De las edificaciones mayores a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso y contravienen normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones mayores a cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin contar con el permiso respectivo, además contraviniendo las normas de zonificación, serán sancionados con una multa del quince por ciento (15%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU); por cada metro cuadrado de construcción, sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la parte de la construcción que no cumple las normas de zonificación.

Art.211.- De los cerramientos.- Los que construyan cerramientos y/o muros, sin contar con el respectivo permiso, serán sancionados con una multa del uno por ciento (1%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por cada metro lineal de cerramiento, sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción del cerramiento con la colocación del respectivo sello, hasta que presente el permiso de cerramiento, en caso de que el cerramiento no cumpla con las normas indicadas en el respectivo permiso tendrá que ser demolido en la parte o en su totalidad que incumpla.

Art.212.- Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes y/o inobservan los planos aprobados.- Quienes cuentan con aprobación de planos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados con la ejecución de la garantía, de la cual se cobrarán las multas, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el Inspector de Construcciones ordenará como medida provisional la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un término máximo de 15 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa del 20% de la remediación que será presupuestada por el departamento de Obras Públicas municipales; además la Municipalidad podrá remediar las irregularidades que generaron los daños, trasladando los gastos al infractor;



- b) De una obra, en que se haya construido y que no cumplan con el proyecto arquitectónico aprobado sin que hayan realizado la aprobación de planos modificatorios, se sancionará con multa del 10% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por metro cuadrado construido (modificado); además, de ser el caso, se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente en retiros y/o pozos de luz;
- c) De una obra en las que se haya construido que no cumplan con el proyecto estructural aprobado y compromete la seguridad estructural de la edificación, el Inspector de Construcciones ordenará como medida provisional la suspensión de las obras, en el caso de que la construcción este en ejecución, y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un término máximo de 15 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa del 50% de la garantía, y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente;
- d) Si la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa del 25% de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso que haya sido aprobada la ocupación del retiro;
- e) Si la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa del 50% de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente;
- f) Si la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con la ejecución del 75% de la garantía y la demolición de lo construido ilegalmente;
- g) Si las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, se sancionará al infractor con una multa del 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%;
- h) Por el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa del 20% de la garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% de la garantía;
- i) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionará con multa del 50% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido fuera de las áreas autorizadas.

Art.213.- De los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que no sean respetados en obra.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que no sean respetados en obra, serán sancionados con una multa mínima del diez por ciento (10%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) hasta los veinte metros cuadrados (20,00 m²) y un adicional del cero punto cincuenta por ciento (0,50%) de la Remuneración Básica Unificada (RBU) por cada metro cuadrado de construcción que sobre pasen los veinte metros



cuadrados (20,00 m²); sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que se justifique técnicamente los cambios realizados con planos modificatorios y/o la demolición de la parte que no sea justificada.

Art.214.- De los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero que irrespetan normas.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos permisos de construcción pero irrespeten las normas de zonificación, serán sancionados con una multa mínima del diez por ciento (10%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) hasta los diez metros cuadrados (10,00 m²) y un adicional del uno por ciento (1,0%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) por cada metro cuadrado de construcción que sobre pasen los diez metros cuadrados (10,00 m²); sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Administración Territorial suspenda la construcción con la colocación del respectivo sello, hasta que se justifique técnicamente los cambios respectivos con la presentación de planos modificatorios, caso contrario será susceptible de demolición.

Art.215.- De los que retiren o destruyan los sellos municipales de suspensión.- Los propietarios o personas que retiren o destruyan los sellos municipales de suspensión de obras colocadas por la Dirección de Planificación y Administración Territorial serán sancionados con una multa del cincuenta por ciento (50%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU) sin perjuicio de las acciones civiles y penales que contempla la Ley para este tipo de casos; en caso de que los sellos se destruyan por causa de los efectos climáticos, se deberá dar aviso inmediato a la Dirección de Planificación y Administración Territorial para que el mismo sea remplazado por uno nuevo.

Art.216.- De los que no respeten la suspensión y continúan realizando trabajos.- Los propietarios o las personas que no respeten la suspensión y continúan realizando cualquier tipo de trabajos en la obra, a más de la sanción económica, se le retirará las herramientas de trabajo a través de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, con apoyo de la Policía Municipal y con presencia del Órgano Instructor; de este hecho se levantará el acta respectiva; ejecutoriada la sanción y una vez cumplida, se realizará la devolución de lo retirado. En caso de ser necesario se solicitará el apoyo de la Policía Nacional.

Art.217.- De la ejecución de las demoliciones.- Las demoliciones contempladas en esta sección, deberán ser ejecutadas por el mismo propietario o constructor de la obra en un término no mayor de quince (15) días a partir de la notificación, en caso de no realizarlo por cuenta propia en el término referido, estas demoliciones serán ejecutadas o realizadas por las cuadrillas del Departamento de Obras Públicas del GADBAS, con las herramientas o maquinarias que sean necesarias. En caso de que el GADBAS no cuente con las herramientas o maquinaria adecuada para realizar la demolición, podrá contratar la misma a particulares, cuyo costo será pagado por el infractor a través de la emisión del título correspondiente más el 10% de recargo.

Art.218.- De la obligación de aprobación de planos y permisos.- El propietario y/o el constructor de la obra tienen la obligación, antes de iniciar los trabajos, de contar con



los planos aprobados y con el permiso de construcción; este permiso deberá ser exhibido en la obra (copia del permiso pegado e impermeabilizado en un lugar visible) y en el caso de construcciones mayores a 40m² colocar el respectivo letrero, para facilitar el control de la misma.

El pago de la Multa no exime al propietario de la presentación de los planos aprobados y el respectivo permiso de construcción.

Art.219.- De la responsabilidad del profesional constructor.- En caso de que el constructor de la obra, permita que la misma se inicie sin contar con los permisos respectivos, será sancionado con una multa de una (1) Remuneración Básica Unificada (RBU), además de la suspensión de los trabajos hasta que se cuente con el permiso respectivo.

El profesional que aparece como responsable de la Dirección Técnica o Constructor de la obra, tanto en los planos aprobados como en el permiso de construcción, en caso de terminación de su relación laboral con el propietario, deberá presentar por escrito ante la Dirección de Planificación, su desvinculación en la responsabilidad de la Dirección Técnica o Construcción de la obra; en cuyo caso el propietario de la misma, deberá comunicar por escrito al Departamento de Planificación el nombre del nuevo profesional responsable de los trabajos; de no realizarlo, la obra será suspendida hasta que se cumpla con lo indicado, de acuerdo a lo determinado en la Disposición General Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN II DE LAS SANCIONES A INFRACCIONES GRAVES

Art.220.- De las sanciones a las infracciones graves.- Las infracciones graves serán sancionadas de la siguiente manera:

Las personas que incumplan con lo dispuesto en el literal a) del Artículo 201, numerales 1 y 2; es decir 1: en lugares como quebradas, taludes, riberas de ríos, zonas de riesgo, zonas de protección, y en suelos rurales de protección y 2: sin la correspondiente autorización administrativa en bienes patrimoniales, entre otros y a los que tengan la consideración de dominio público, serán sancionadas con una multa de cincuenta (50) Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU).

Las personas que incumplan con lo dispuesto en el literal b) del Artículo 201, numeral 3: sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas; así como también incumplan con lo establecido en el literal b) del Artículo 201 que señala: comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso; serán sancionadas con una multa de cien (100) Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU).

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras



medidas urgentes, a costa del infractor y/o el decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

SECCIÓN III

OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE APLICACIÓN GENERAL

Art.221.- De las aceras y calzadas.- Se prohíbe terminantemente el mezclar materiales de construcción manualmente sobre aceras y calzadas, quien inobserve esta disposición será sancionado con el 50% de una Remuneración Básica Unificada (RBU). Será responsabilidad de los propietarios y promotores de estos procesos, el dejar limpio el espacio público arbitrariamente utilizado.

Art.222.- De la sanción por ocupación de espacios públicos.- Para las personas naturales o jurídicas que ocupen la vía o espacios públicos, con equipos, construcciones, cerramientos, en la ejecución de procesos de hormigonado de elementos estructurales (losas, columnas y vigas), o como depósito de materiales de construcción, escombros y desechos en general, sin contar con el respectivo permiso municipal otorgado por la Administración de Servicios Públicos, la multa será del 6% de una (1) Remuneración Básica Unificada (RBU) por metro cuadrado utilizado.

Art.223.- De la sanción por destrucción del espacio público.- Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán a cuenta y cargo del infractor en el término de 8 días; además será sancionado con una multa equivalente al 25% de una Remuneración Básica Unificada (RBU). En caso que no se restituya los bienes en el término previsto, los trabajos lo ejecutará la municipalidad y se cobrará al infractor con un recargo del 10%.

Art.224.- De la sanción por construcción en el espacio público municipal.- Está terminantemente prohibido construir en espacios o propiedades municipales, por constituirse los mismos en bienes de uso público. Quienes infrinjan esta disposición serán sancionados con una multa equivalente a cinco (5) Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) y la demolición total de lo que se haya construido, sin perjuicio de las sanciones contempladas en el Código Integral Penal.

Art.225.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o derroquen las edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al veinte y cinco por ciento (25%) de una Remuneración Básica Unificada (RBU), sin perjuicio de que el Inspector de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se enmienden los daños ocasionados.

Art.226.- Obstaculización a las inspecciones de control municipal.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal,



serán sancionados con una multa equivalente a una (1) Remuneración Básica Unificada (RBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública.

Art.227.- Manejo de residuos de Invernaderos.- Una vez cumplida la vida útil de los invernaderos (cualquiera sea su magnitud) se deberá dar el manejo adecuado a los residuos, en caso de mantener los residuos y no dar el manejo correspondiente, se notificará al propietario para que realice la limpieza, para ello se otorgará el término de 15 días, en el caso de no acatar, la Jefatura de Medio Ambiente elevará un informe técnico, en mismo que será remitido a la Unidad de Justicia. En el caso de no cumplir con la limpieza de residuos de invernaderos el propietario del predio será sancionado con multa equivalente una (1) Remuneración Básica Unificada (RBU).

Art.228.- Obstrucción para enlucir paredes exteriores laterales (culatas).- Colindante que no permite enlucir las fachadas deberá asumir la responsabilidad de los daños ocasionados en la construcción aledaña, además de ser multado con dos (2) Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU).

Art.229.- De la independencia de las sanciones.- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí el carácter de independientes

Art.230.- De las infracciones conexas.- En el caso que de la aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su máxima pena.

En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrá las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Art.231.- De la exclusión de beneficio económico del infractor.-

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer una aprobación de las actuaciones al margen de la Ordenanza y legislación municipal, ni beneficio económico para el infractor.
2. Cuando las actuaciones de reposición de los bienes realice el GADBAS, generará un título de crédito a nombre del o los responsables, para recaudar la inversión efectuada.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Art.232.- De la Potestad Sancionadora.- Corresponde a la Unidad de Justicia del GADBAS el juzgamiento de todo incumplimiento por acción u omisión a esta normativa, para lo cual, respetará las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República y el procedimiento administrativo sancionador que establece el Código Orgánico Administrativo y la normativa cantonal que regule dicho procedimiento.



La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediación del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Art.233.- Acción Popular.- Se instituye la acción popular para realizar denuncias por parte de los ciudadanos en general o por quienes se vieren afectados por la mala actuación de terceras personas, para lo cual, se estará a lo dispuesto en la normativa cantonal del Procedimiento Administrativo Sancionador.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución de la República del Ecuador y demás normativas legales vigentes, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a sus competencias.

TERCERA.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial del GADBAS será la encargada de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; del Plan de Uso y Gestión de Suelo; y, de los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

CUARTA.- Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, aprobados por el GAD, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y tramites vigentes a la fecha de ingreso, pese al cambio de la norma que instituye la presente ordenanza.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, fraccionamiento, subdivisión, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de tres meses, luego de aprobada la presente ordenanza, posterior al mismo caducarán, y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando, cumpla con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto.

QUINTA.- Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando previo informe favorable de la



dependencia competente, caso contrario el titular deberá presentar un plan de cierre y abandono.

SEXTA.- En todo lo no establecido en la presente ordenanza, se acogerá lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y su Reglamento, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, y su Reglamento, Código Orgánico Administrativo; Capítulo VIII Simplificación de Trámites Relacionados con el derecho de las personas a acceder a una Vivienda, constante en el Reglamento Ley Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y demás normativa conexas.

SÉPTIMA.- De manera obligatoria el propietario de los predios urbanos o rurales a urbanizar, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea endógena o que consten en el registro de arborización urbana, con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

OCTAVA.- En las solicitudes, planimetrías, planos y demás documentos que requieren entregarse suscritos por parte de los propietarios de los bienes inmuebles, las firmas deberán guardar relación a la constante en la cédula de identidad y/o pasaporte. El funcionario que detecte diferencias entre estos documentos solicitará que el propietario se ratifique en la firma inserta compareciendo ante el funcionario requirente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Una vez publicada la Ordenanza en el Registro Oficial, la Unidad de Comunicación del GADBAS, en un plazo no mayor a 1 mes implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Baños de Agua Santa el contenido de esta normativa.

SEGUNDA.- En el plazo de 1 mes la Dirección de Planificación y Administración Territorial presentará al Concejo Municipal la reforma a la Ordenanza que Crea y Regula la Emisión, Administración y Control de Especies Valoradas en el GADBAS, reemplazando el formulario de “Línea de Fábrica”, por el formulario “IPRUS”, en base a los lineamientos de esta normativa; así también se agregará el formulario de “Certificado de Uso de suelo y Compatibilidad”. En base a la nueva normativa la Tesorería Municipal dentro del primer trimestre del próximo año iniciará el proceso de contratación para elaboración de especies valoradas. Hasta tanto se seguirá utilizando el formulario “Línea de Fábrica”, en los diferentes trámites municipales, así como se continuará con la emisión del Certificado de Uso de Suelo como se lo realiza actualmente.



TERCERA.- Por cuanto existe actualización en las normas de uso de suelo contenidas en este instrumento normativo, corresponde a todos los propietarios de las diferentes actividades económicas que se desarrollan en nuestro Cantón, para el año 2023 la obtención del nuevo Certificado de Uso del Suelo, documento habilitante para la obtención de los correspondientes permisos.

CUARTA.- En el plazo de tres meses el Inspector de Construcciones del GADBAS, deberá realizar las inspecciones pertinentes en las construcciones existentes y sobre las construcciones que cuentan con fondos de garantía no reclamados hasta el plazo de cuatro años anteriores a la aprobación de la presente ordenanza, se emitirá el informe técnico; para ejecución de garantía por la Dirección Financiera siempre y cuando se verifique que se ha incumplido la normativa y los planos aprobados; y, para devolución de garantía en caso de cumplimiento del Permiso de Construcción.

QUINTA.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial en el plazo de 1 mes de aprobada la ordenanza, emitirá los formatos institucionales que se requieran para la aplicación de esta normativa.

SEXTA.- Los usos de suelo prohibidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza continuarán funcionando como restringidos durante el año 2023, posterior a ello, en el plazo de 24 meses de iniciado el siguiente año fiscal, deberán reubicarse en sitios que la presente ordenanza lo permita. Los usos de suelo restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en el plazo de 12 meses a partir de la publicación de la presente ordenanza realizarán las adecuaciones pertinentes para seguir funcionando.

SÉPTIMA. - En un plazo de veinte y cuatro meses el GADBAS, deberá elaborar el Plan Vial y de Movilidad Urbana, para determinar la propuesta de apertura de nuevas vías y las etapas de incorporación de estas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese total y expresamente la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, aprobada día 11 de enero de 2018 por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 306 del 26 de febrero del 2018.

SEGUNDA.- Deróguese total y expresamente la ordenanza: Primera Reforma a la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, aprobada el 12 de abril de 2018 por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 246 del 22 de mayo del 2018.



TERCERA.- Deróguese el artículo 29 de la Ordenanza que Regula la Utilización y Cuidado de los Bienes de Uso Público en el cantón Baños de Agua Santa, aprobado por el Concejo Municipal el 31 de mayo del 2018.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y la gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 14 días del mes de diciembre del año 2022.

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, diciembre 22 del 2022.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones extraordinarias realizadas los días miércoles 02 de noviembre y miércoles 14 de diciembre del 2022, en primer y segundo debate respectivamente.

Lo certifico.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veintitrés días del mes de diciembre del 2022 a las 16h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veintisiete días del mes de diciembre del 2022, a las 14H15.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Dr. Luis Eduardo Silva Luna, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, diciembre 27 del 2022.

Lo certifico.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO