



EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece "Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)

(...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; (...)

(...) 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, en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo, específicamente en el numeral 3, se indica que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno."

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en el Artículo 75 indica que " Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional encada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago dela tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán encuentra la Unidad Productiva Familiar como

unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con esta Ley y su reglamento.

Que, durante la presente administración Municipal, el marco legal que regula tanto la estructura administrativa del Estado, así como las competencias exclusivas, concurrentes y compartidas de las diferentes Instituciones Públicas, entre las que figuran los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, han variado notablemente conforme así se desprende de la Constitución de la República expedida por la Asamblea Constituyente en el año 2008, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios ancestrales, y de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana expedidos en el año 2010, entre otras;

Que, este nuevo marco legal tornó obligatorio la realización la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, mismo que en efecto ha desarrollado el Departamento de Planificación y Administración Territorial del GADBAS;

Que, para la vigencia del trabajo referido se requiere la expedición de una ordenanza que recoja las anteriores y nuevas regulaciones que demanda este el nuevo marco normativo del país;

Que, con fecha 11 de enero de 2018 el GADBAS aprobó la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, y;

En uso de las atribuciones previstas en la Constitución y la Ley, expide la presente:

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

Artículo 1.- En el "*Art.41.-Codificación en Suelo Rural.- De acuerdo a las zonas y sectores establecidos se asigna a los Centro Poblados Rurales (CPR) y Parroquias Rurales de: Ulba, Lligua, Río Verde y Río Negro. Ver Mapas: del 101 al 105.*" (...); reemplazar los cuadros: CODIFICACIÓN ZONA 2, CODIFICACIÓN ZONA 4, CODIFICACIÓN RÍO NEGRO por los siguientes:



Codificación Zona 2

Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima			Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Pisos	Metros	F	Li	Ld	P				
2	3	Aguacatal	3B9-25	250	12	1:2	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud- Educación- Recreación y Turismo- Administración Pública-Cultura- Bienestar Social- Culto
	3 a	Aguacatal	5B9-25	250	10	1:3	3	9	5	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 a	Pititig-Cosmopolita-Inés María	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 a1	Cosmopolita-Pititig-El Salado-	D9-20	200	10	1:2	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	
	4 b	Técnico Baños	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	
	4 b1	Cosmopolita-Ciudadela del Maestro Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-15	150	10	1:2	3	9	0	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5	
	4 b2	Pititig-Cosmopolita-Inés María	D9-20	200	10	1:2	3	9	0	0	0	3	85	255	Industria y CM2-5	
	4 c	El Salado	3B9-25	250	12	1:3	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-5	
	5	Las Ilusiones	D9-120	120	8	1:2	3	9	0	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5	
	5 a	Las Ilusiones	3B9-30	300	10	1:3	3	9	3	3	3	3	55	165	Industria y CM2-6	
	5 a1	Las Ilusiones Nahuazo	3B6-18	180	9	1:3	2	6	3	0	0	5	60	120	Industria y CM2-6	

Notas:
 En los lotes que superen los 500m², sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.
 Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.
 Los terrenos que no superen los 100 m², se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m² y lado mínimo de 3.
 En el sector 5 a1.- Se construirá hasta 2 plantas con cubiertas inclinadas

Codificación Zona 4																						
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos							
							Pisos	Metros	F	Li	Ld					P						
4	10	El Recreo-San Vicente-El Chofer	3C9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto						
									4	12	0	0	3	85	340		Industria y CM2-5					
	10 a	El Recreo-San Vicente-El Chofer	D12-20	200	10	1:2	4	12	0	0	3	3	85	340	Industria y CM2-5							
	10 b	San Vicente Ferrer	3B9-20	200	10	1:2	3	9	3	3	3	3	50	150	Industria y CM2-5							
	10 b1	El Chofer	D9-15	150	10	1:2	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5								
	10 b2	San Vicente Ferrer	3C9-20	200	10	1:2	3	9	3	0	3	70	210	Industria y CM2-5								
	10 c	Jardin Botánico-San Vicente-Santa Ana	3C9-25	250	10	1:2	3	9	3	0	3	75	225	Industria y CM2-5								
	11	Nuevo Baños-Santa Ana	3C9-15	150	10	1:2	3	9	3	0	3	60	180	Industria y CM2-5								
11 a	Nuevo Baños	D9-12	120	8	1:2	3	9	0	0	3	80	240	Industria y CM2-5									
11 b	Nuevo Baños-Santa Ana	3D9-15	150	10	1:2	3	9	3	0	3	60	180	Industria y CM2-5									

Notas: En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.

Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.

Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.



Codificación RIO NEGRO															
Zona	Sector	Ubicación	Código	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Relación	Altura Máxima		Retiros			COS %	COS Total	Usos Prohibidos	Usos Permitidos
							Pisos	Metros	F	Li	Ld				
1	1	Lado Norte Vía Baños-Puyo	3C6-25	250 m2	10	1:2	2	6	3	0	3	75	150	Industria y CM2-5	
	2	Lado Sur Vía Baños-Puyo	E9-25	250 m2	10	1:2	3	9	0	3	3	60	180	Industria y CM2-5	
	3	Reasentamiento Chin Chin	D6-12	120 m2	8	1:2	2	6	0	0	3	80	160	Industria y CM2-5	Vivienda-Salud-Educación-Recreación y Turismo-
	CPR 16	*San Francisco-Santa Inés	3C6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	0	3	70	140		Administración Pública-Cultura-Bienestar Social-Culto
	CPR 18	Las Estancias	3B6-50	500 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	60	120		
	CPR 19	Colonia Martinez	3B6-30	300 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	55	110		
	CPR 20	El Topo	3B6-30	300 m2	15	1:2	2	6	3	3	3	55	110		
	CPR 20a	El Topo	3B6-20	200 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	50	100		
	CPR 21	Colonia Azuay	3B6-50	500 m2	10	1:2	2	6	3	3	3	60	120		Vivienda-Recreación y Turismo
	R 5	Río Negro	R5	3000 m2	25		1	3	5	5	5	10	10		

En los lotes que superen los 500m2, sean menores de 1000 y su lado al acceso sea igual o superior a 20m los retiros serán: Frontal 5m, Lateral Derecho 3, Lateral Izquierdo 3 y Posterior 5m.

Los Lotes que no superen 9,99m de ancho no dejarán retiro lateral y se tendrá retiro frontal de 3m (si las edificaciones circundantes son a línea de fábrica, no se dejará retiro frontal), y posterior de 5m.

Los terrenos que no superen los 100 m2, se permitirá el 88% del COS y dejarán un pozo de luz de 12m2 y lado mínimo de 3.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 117 por el siguiente: Art. 117.- Previo a la expedición de este documento se deberá cancelar la tasa administrativa por concepto de la inspección y trámite administrativo, la misma que será el 2% de una remuneración básica unificada vigente.

Artículo 3.- Elimínese el último párrafo del Artículo 130 que dice: (...) *“El coeficiente para aprobación de planos en todos los casos será el 0.002”*.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 140 por el siguiente: Artículo 140.- Tasas establecidas para revisión y aprobación de fraccionamiento o reestructuración.- El o los propietarios de los predios motivo de fraccionamiento o reestructuración, pagarán el dos por mil del valor catastral del lote a fraccionarse o reestructurarse.

Artículo 6.- Sustitúyase en el texto de toda la ordenanza la frase *“Salario Básico Unificado (SBU)”* por **Remuneración Básica Unificada Vigente (RBU)**.

Artículo 5.- Incorpórese la Disposición Transitoria SEGUNDA conforme el siguiente texto:

SEGUNDA.- Como aporte al ornato del cantón, se establece como plazo 2 años a partir de la publicación de esta normativa para que los propietarios de inmuebles proceda a enlucir las fachadas o culatas laterales o posteriores, tanto en la cabecera cantonal como en las cabeceras parroquiales y centros poblados rurales del Cantón (suelo consolidado, no consolidado y CPR, para lo cual no requerirán cancelar valor alguno por concepto de permiso de construcción y uso de la vía pública para colocación de andamios, bastará la sola notificación a la Dirección de Planificación para la ejecución de trabajos. Quiénes inobserven esta disposición o aquellos colindantes que no presten las facilidades del caso serán sancionados conforme la presente ordenanza. No se permitirá el uso de materiales que atenten a la imagen urbana del cantón.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- La presente Primera Reforma a la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del Suelo del Cantón Baños de Agua Santa, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los doce días del mes de abril del 2018.

Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTÓN



Abg. Lourdes Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.






CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, abril 17 de 2018.
CERTIFICO: Que la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 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 realizadas los días lunes 02 de abril de 2018 en primer debate y el jueves 12 de abril de 2018 en segundo y definitivo debate.
Lo certifico.-


Abg. Lourdes Sánchez H.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los diecisiete días del mes de abril 2018 a las 08h30.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del Art. 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. Lourdes Sánchez H.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los diecisiete días del mes de abril de 2018, a las 10H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 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 Art. 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.


Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTON



Proveyó y firmó la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO, OCUPACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Mgs. Marlon Fabricio Guevara Silva, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, abril 17 de 2018.

Lo certifico.


Abg. Lourdes Sánchez H.
SECRETARIA DE CONCEJO ENC.

