



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 incluye entre sus objetivos de desarrollo “Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social”. Considerando las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, este plan propone lineamientos y directrices orientados a fortalecer la cohesión territorial, garantizando la sustentabilidad ambiental y la gestión de riesgos, así como el acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y directrices de articulación para la gestión territorial y la gobernanza multinivel.

Es necesario establecer una nueva ordenanza que permita la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Tulcán. Esto permitirá articular y adaptar las políticas, objetivos, estrategias y acciones que el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025 presenta, abarcando el diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos dentro de las competencias y la jurisdicción territorial del cantón, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

La regulación del uso y ocupación del suelo es una competencia exclusiva de los gobiernos municipales, lo que implica que los demás niveles de gobierno deben respetar estas decisiones, las cuales deben estar legitimadas a través de los mecanismos de participación ciudadana, como es el Consejo Cantonal de Planificación.

Por lo cual la presente Ordenanza tiene por objeto establecer las razones fundamentales que sustentan la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como establecer normativas y directrices claras para el uso del suelo, lo cual es crucial para evitar el crecimiento urbano descontrolado y la dispersión de actividades que pueden ser incompatibles entre sí. Esto promueve un desarrollo más ordenado y eficiente de las áreas urbanas y rurales.

Es imperativo reconocer que el suelo es un recurso finito y estratégico para el desarrollo sostenible de nuestra comunidad. En los últimos años, hemos sido testigos de un crecimiento urbano desordenado que ha generado impactos negativos en el medio ambiente, la calidad de vida de los habitantes y la eficiencia de los servicios públicos.

La ausencia de normativas claras y efectivas en materia de uso y gestión del suelo ha contribuido a la proliferación de prácticas que no promueven un desarrollo equilibrado y sostenible. La planificación adecuada del suelo es crucial para garantizar un crecimiento armónico, la protección de áreas naturales y la optimización de infraestructuras y recursos.

Este plan tiene como objetivo principal establecer lineamientos claros y específicos para la utilización del suelo urbano y rural dentro del territorio del cantón Tulcán con el fin de: Promover el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida de los habitantes; Conservar y proteger áreas naturales, recursos hídricos y ecosistemas frágiles; Mejorar la eficiencia en el uso de infraestructuras y servicios públicos.; Fomentar la inversión responsable y la atracción de proyectos que contribuyan al desarrollo económico local; Garantizar la equidad en el acceso al suelo y la vivienda.



Un plan de uso y gestión del suelo bien diseñado integra principios de sostenibilidad ambiental, social y económica. Esto incluye la conservación de áreas naturales, la protección de recursos hídricos, la mitigación de impactos ambientales y la promoción de prácticas de construcción sostenible. Al regular el uso del suelo, se puede planificar el desarrollo de infraestructuras y servicios públicos de manera eficiente. Esto contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes al garantizar un acceso equitativo a servicios como transporte, educación, salud y recreación.

Durante la elaboración de la actualización de esta ordenanza se ha promovido activamente la participación de diversos actores sociales, económicos y ambientales, asegurando un proceso inclusivo y transparente que refleje las necesidades y aspiraciones de la comunidad. La adopción de esta ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo representa un paso significativo hacia un desarrollo territorial más sostenible, equitativo y armonioso, que asegure el bienestar de las generaciones presentes y futura.

Con estos argumentos, se pretende reemplazar la ordenanza vigente por un nuevo instrumento que corrija errores e inconsistencias y optimice la gestión del territorio. De este modo, es esencial poner en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Tulcán, con el fin de mejorar la planificación territorial y asegurar que estas herramientas reflejen adecuadamente las necesidades y objetivos actuales del desarrollo local.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN

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,** los numerales 1, 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que son deberes primordiales del Estado los siguientes: *1. garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. 5. Planificar el*





- desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización (...);*
- Que,** el artículo 14 de la Constitución de la República determina: *“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 31 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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 numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce: *(...) El derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay;*
- Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“(...) La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: *“En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo(...);”;*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que, *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración,*





descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

- Que,** el artículo 238 de la Constitución del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana” (...);*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*
- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*
- Que,** el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.”;*
- Que,** el artículo 261 en el número 6 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado Central tendrá competencias exclusivas sobre: *“1. El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda (...);*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“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 266 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.;*
- Que,** el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que *“(…) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente (...);”*





- Que,** el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “6. *Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.*”;
- Que,** el inciso segundo del artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “(...) *Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley*” (...);
- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*”
- Que,** el numeral 1 y 3 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)*”;
- Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.*”;
- Que,** el numeral 3 del artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “*El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)*”;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución, determina 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 (...)*”;



- Que,** el literal e) y el literal h) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “(...) e) *complementariedad: Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano*”; “h) *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán a un desarrollo justo y equitativo de todo el país.*”
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé que: “(...) *la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)*
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “*Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...).*”
- Que,** el artículo 54 el literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, (...) 4. 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 literales a) b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la*





diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...);

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.”*

Que, los literales w) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Administración Territorial establece las Atribuciones del concejo municipal: *“Al concejo municipal le corresponde: 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, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *(...) La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo 44 con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...);*

Que, el artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines (...); asimismo, dispone en su inciso noveno que “los bienes declarados como patrimonios naturales y culturales de la humanidad deberán sujetarse a los instrumentos internacionales(...);”*

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“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 literal b) del artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (...) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública (...);”*;

Que, en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que *“(...) Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. (...).”*

Que, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”*

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prevé que: *“La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.”*;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: *“La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”*;

Que, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se*





requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación”;

Que, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas ,prescribe que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto (...) Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código”;*

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

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: *“1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;*





- Que,** el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;*
- Que,** el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;
- Que,** el literal b del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“(…) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. (...)”;*
- Que,** el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: *“Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;*
- Que,** el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigor a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”;*
- Que,** el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la*





elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

- Que,** el artículo 6 del Código Orgánico del Ambiente determina que son: *“Son derechos de la naturaleza los reconocidos en la Constitución, los cuales abarcan el respeto integral de su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos, así como la restauración. Para la garantía del ejercicio de sus derechos, en la planificación y el ordenamiento territorial se incorporarán criterios ambientales territoriales en virtud de los ecosistemas. La Autoridad Ambiental Nacional definirá los criterios ambientales territoriales y desarrollará los lineamientos técnicos sobre los ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos de la naturaleza”;*
- Que,** en el inciso final del artículo 8 del Código Orgánico del Ambiente establece que: *“La planificación y el ordenamiento territorial son unas de las herramientas indispensables para lograr la conservación, manejo sostenible y restauración del patrimonio natural del país. Las políticas de desarrollo, ambientales, sectoriales y nacionales deberán estar integradas”;*
- Que,** el inciso segundo del artículo 37 del Código Orgánico del Ambiente establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán incorporar las áreas protegidas a sus herramientas de ordenamiento territorial (...)”;*
- Que,** el artículo 100 del Código Orgánico del Ambiente determina que: *“Para la protección, uso sostenible y restauración del ecosistema páramo, se considerarán las características ecosistémicas de regulación hídrica, ecológica, biológica, social, cultural y económica. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, Metropolitanos o Municipales deberán establecer planes, programas y proyectos que coadyuven a la conservación de dicho ecosistema bajo los criterios de la política nacional emitida por la Autoridad Ambiental Nacional”*
- Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: *“para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...)”;*
- Que,** el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: *“(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;*





- Que,** el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional (...);*
- Que,** el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece que: *“La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias (sic) y pandemias; (...);*
- Que,** el número 4 del artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: *“Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...);*
- Que,** el artículo 48 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, determina: *“La planificación para la gestión integral del riesgo de desastres estará integrada por los siguientes instrumentos establecidos en esta ley: (...) 4. Planes de gestión integral de riesgos de desastres locales. (...) Los planes de gestión integral del riesgo de desastres locales se considerarán insumo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como, de los planes de uso y gestión del suelo, cuando corresponda.”;*
- Que,** la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.”;*
- Que,** el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, tiene por objeto: *“(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”;*
- Que,** el numeral 3 del artículo 3 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina los fines de dicha ley, entre ellos: *“(...) 3. Establecer*





mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización (...).”;

Que, el artículo 9 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define al ordenamiento territorial como: “(...) *el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;*

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: “(...) 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 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, en el numeral 3 del artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prevé que: “*Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: 3. los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias(...);*

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

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





- Que,** el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”*;
- Que,** en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”*;
- Que,** en el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley
- Que,** el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que: *“(…) El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos, alimentará el Sistema Nacional de Información.”*;
- Que,** la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”*;
- Que,** el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: *“Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”*;
- Que,** el artículo 7, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los*





planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (...)”;

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)*”.

Que, el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: *“Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”;*

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y*





parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

- Que,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;*
- Que,** los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;
- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Que,** la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el Artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo con el plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”;*
- Que,** el artículo 40 del Reglamento de la Ley Orgánica de Cultura establece: *“De la incorporación de información al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador”;* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de sus competencias, deberán incorporar la información referente al registro de bienes de interés patrimonial e inventario de bienes y manifestaciones del patrimonio cultural de su jurisdicción al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, para lo cual deberán emplear las herramientas metodológicas que señale el INPC”.
- Que,** el artículo 7 de la resolución No. 005- Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, correspondiente al año 2020 (vigente y reformada por la resolución 0010-CTUGS 2021) determina la finalidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar*





el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual...”

- Que,** el artículo 8 de la resolución 0010 – Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, determina la Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - *El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana;*
- Que,** el artículo 18 de la resolución 0010 – Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, determina los contenidos mínimos del componente estructurante de los Planes de Uso y Gestión de Suelo;
- Que,** el artículo 28 de la resolución 0010- Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, determinan los contenidos del componente urbanístico del plan de uso y Gestión de Suelo;
- Que,** la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (reformada por la Resolución 0015-CTUGS2023), indica: *“Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”;*
- Que,** el artículo 6 de la Resolución 0015-2023 Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- Que,** el artículo 9 de la Resolución 0015- Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo,-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: *“Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: “SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por*





el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;

Que, amparados en lo que establece el Decreto Ejecutivo N°279, en su Disposición Transitoria tercera, establece que, por única vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados electos para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 6 de noviembre de 2024.

En uso de las atribuciones que le confiere el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República; y en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 7 y 57, letra a), x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TULCÁN. 2023 - 2027

TÍTULO I: REGLAS GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art 1. Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo; así como también tiene la finalidad de regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Tulcán.

Forman parte integrante de esta Ordenanza las normas, políticas, directrices e instrumentos técnicos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, y de uso y gestión de suelo, que se anexan a la presente Ordenanza. Estos instrumentos, aprobados de conformidad con los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley, tienen como objetivo promover el desarrollo equitativo, equilibrado y sostenible del territorio cantonal, garantizando el acceso equitativo al suelo, el respeto a la función social y ambiental de la propiedad, así como la protección del patrimonio natural y cultural del cantón.

Art 2. Ámbito de aplicación y obligatoriedad. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en toda la circunscripción del cantón Tulcán, ya sea para las personas naturales jurídicas, públicas, privadas o mixtas, que realicen actividades en el suelo urbano y rural. Las disposiciones contenidas en las actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, así como sus planes complementarios, se aplicarán en concordancia con los principios constitucionales, las leyes nacionales y las regulaciones locales en materia de ordenamiento territorial.





Art 3. Fin. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo son instrumentos que tienen como fin garantizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Tulcán, de forma equilibrada, sustentable, sostenible y segura, beneficiando la calidad a la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

Art 4. Aplicación de la Norma. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su última actualización.

En caso de duda, contradicción o imprecisión en la aplicación de la presente ordenanza, prevalecerán el orden jerárquico conforme al artículo 425 de la Constitución de la República.

Art 5. Facultad de Resolución y Consultas. - Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de estos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable. La resolución o informe emitidos por las autoridades correspondientes podrán ser apelados ante el Concejo Municipal, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Planificación.

La Dirección de Planificación y Gestión Territorial por intermedio de quien corresponda deberá remitir trimestralmente para conocimiento de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley.

Art 6. Casos Imprevistos. - En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Gestión Territorial o quien ejerza el Ordenamiento territorial y el control sobre el Uso y Gestión del Suelo en el cantón, efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe que deberá ser conocido por el Consejo Cantonal de Planificación sometido a la resolución del Concejo Municipal, la misma que deberá ser emitida mediante ordenanza.

Art 7. Abreviaturas. - La presente disposición se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma:





ABREVIATURAS	SIGNIFICADO
AHC	Asentamientos Humanos Concentrados
AME	Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
AR	Área de Reserva
AU	Área Urbana
COE	Comité de Operaciones de Emergencia
COPFP	Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
CONALI:	Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos
COST	Coefficiente de Ocupación del Suelo Total
COS PB	Coefficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja
COT	Categoría de Ordenamiento Territorial
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CPC	Consejo de Planificación Cantonal
CPCSCCT	Consejo de Participación Ciudadana y Control Social del cantón Tulcán
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
GADM	Gobierno/s Autónomo/s Descentralizado/s municipal/es o metropolitano/s
ICM	Índice de Cumplimiento de Metas
IGM	Instituto Geográfico Militar
INAMHI	Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología del Ecuador
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INPC	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural
IPRUS	Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
MAE	Ministerio de Ambiente del Ecuador
MAGAP	Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MTD	Modelo Territorial Deseado
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas





ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONU-Hábitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
OT	Ordenamiento Territorial.
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PIT	Polígono de Intervención Territorial.
PUC	Plan/es Urbanístico/s Complementario/
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo.
SIGAD	Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados.
SIGTIERRAS	Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras e Infraestructura Tecnológica
SIL	Sistema de información local
SIN	Sistema Nacional de Información.
SIPCE	Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador.
SITREP	Informes de Situación por Emergencias y Desastres en el Ecuador.
SOT	Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo.
UGH	Unidades Geográficas Homogéneas.
UTM	Universal Transversal de Mercator

CAPÍTULO II: HERRAMIENTAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art 8. Planificación territorial. - Es el proceso a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán planifica el ordenamiento del territorio y de organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripciones del cantón Tulcán.

La acción de la planificación territorial deberá promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

La planificación del cantón Tulcán será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional,



regional y provincial. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcción en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de la Dirección de Gestión Territorial.

Art 9. Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura debido a los términos de determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

CAPÍTULO III:

VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art 10. Naturaleza Jurídica de los Planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la Administración Municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la jurisdicción territorial del Cantón Tulcán

Art 11. Directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de Paris, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático);
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda;
- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción;
- e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de las Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda;





- f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;
- h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Art 12. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000. Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Art 13. Vigencia y revisión de los planes. - Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.



- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
- d) Las revisiones serán conocidas analizadas y aprobadas por el Concejo Municipal del cantón Tulcán previo un informe técnico legal debidamente motivado.

**LIBRO I:
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TÍTULO I:
GENERALIDADES**

Art 14. Definición. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo que establece las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Art 15. Objeto. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento territorial tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Art 16. Ámbito y aplicación. - El Plan de Ordenamiento Territorial rige a la ciudadanía del cantón; y, a toda la jurisdicción territorial del cantón Tulcán. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

Art 17. Contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - En concordancia con los artículos 41 y 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas los Planes de Desarrollo contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

- a) Diagnóstico: Describe las inequidades y desequilibrios socio-territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos





existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articulados al Plan Nacional de Desarrollo y el Modelo Territorial Actual;

- b) Propuesta: Visión de mediano plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de los objetivos;
- c) Modelo de Gestión: Contiene los datos de los planes, programas y proyectos, priorizaciones y presupuestos, instancias responsables de ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación, que facilitan la rendición de cuentas y el control social.

Art 18. Vigencia y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tulcán tiene una vigencia desde el año 2011 al año 2031; debiendo ser reformado o actualizado al inicio de cada gestión.

El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del cantón Tulcán se regula con la norma técnica que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art 19. Formulación – actualización del Plan. – El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se actualizará, obligatoriamente, en las siguientes circunstancias:

- a) Al inicio del periodo de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art 20. Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2011-2031.- Corresponde al GAD Municipal de Tulcán, a través de sus dependencias establecidas en su Orgánico Funcional y entidades adscritas gestionar, impulsar y ejecutar los estudios, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Los programas y proyectos de desarrollo y ordenamiento territorial, así como la gestión de competencias cantonales, se considerarán prioritarios para el GADM Tulcán.

La gestión de los programas y proyectos que correspondan a otros niveles de gobierno se llevará a cabo conforme a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución de la República.

La autonomía financiera del GADM Tulcán se garantiza a través del derecho de recibir, de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que le corresponden de su participación en el Presupuesto General del Estado. Asimismo, el GADM Tulcán, tendrá la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la Ley.



Art 21. Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo dispuesto en la Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Tulcán tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual sea coherente con los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Tulcán.

Esta verificación deberá realizarse en el proceso de formulación del presupuesto, asegurando que se contemple la asignación adecuada de recursos para la ejecución de los programas y proyectos contemplados en el PDOT. Asimismo, el GADM Tulcán deberá garantizar la alineación de su presupuesto con las políticas públicas de desarrollo sostenible y ordenamiento territorial definidas a nivel nacional y provincial.

LIBRO II: PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

TÍTULO I: GENERALIDADES

Art 22. Definición. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento regulatorio y normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

Art 23. Objeto. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Art 24. Ámbito y aplicación. - El ámbito de aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo rige a toda la ciudadanía del cantón, así como también a toda la circunscripción territorial de la jurisdicción del Cantón Tulcán: zonas urbanas, zonas rurales y zonas de expansión urbana.

Art 25. Principios Rectores del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - La ejecución del PUGS, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:





1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad la cual comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.





Art 26. Contenidos mínimos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión de Suelo deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante;
- b) Componente Urbanístico;
- c) Planes Urbanísticos Complementarios.

Art 27. Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

TÍTULO II: COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art 28. Definición: El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión los contenidos a largo plazo, como la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo, en respuesta a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado. Este componente también define las reglas que se aplicarán para articular todos los sectores territoriales durante el período de vigencia del PUGS.

Art 29. Contenidos mínimos. – El componente estructurante se encuentra comprendido por:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural);
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;





- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada

CAPÍTULO II: LÍMITES URBANOS.

Art 30. Objeto: La delimitación y estructuración de los límites urbanos cantonales y parroquiales tiene como objeto fundamental, reconocer a cada circunscripción territorial como unidades básicas de desarrollo y de participación social, promoviendo un desarrollo sustentable capaz de superar los desequilibrios y disminuir las desigualdades, ejerciendo un Gobierno Municipal más cercano a la colectividad, con mayor participación ciudadana, buscando consensos en la toma de decisiones y mayor control de las políticas públicas municipales, mejorando la calidad de los servicios básicos y ampliando la cobertura en los lugares donde se evidencian las mayores necesidades básicas insatisfechas.

Art 31. Criterios para la definición de los perímetros urbanos. – Para definir los límites urbanos se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;
- b) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
- c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
- d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
- e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
- f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;
- g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);
- h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable;
- i) Topografía y sistemas hídricos;



- j) Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;
- k) Amanzanamiento, estructura vial regular;
- l) Áreas de asentamientos humanos de hecho;
- m) Áreas industriales;
- n) Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,
- o) Lineamientos de los planes territoriales diferenciados. En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).

Art 32. Determinación y Ampliación del perímetro urbano. – Para determinar los perímetros urbanos de la ciudad y de las cabeceras parroquiales, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Resolución 005 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Para ampliar los perímetros urbanos de la ciudad y de las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de expansión urbana, se procederá conforme a lo determinado en los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, artículos 8 y 24 de la Resolución 005, reformada por la Resolución 0010 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Ampliación o modificación que se podrá realizar únicamente una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

CAPITULO III: RÉGIMEN DEL SUELO, CLASIFICACIÓN Y SUB-CLASIFICACIÓN.

Art 33. Definición de suelo. - El suelo es 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, que se proyecten y desarrollen durante la emergencia y posterior a la misma.

Art 34. Clasificación del Suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión de Suelo y su reglamento, la determinación del suelo se lo clasifica en Urbano y Rural, independientemente de la asignación Político-administrativa de la asignación a una parroquia como rural.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz





eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante); áreas industriales, factores de riesgo de desastres, productivos y de protección.

Esta clasificación, y sus delimitaciones podrán ser reformadas únicamente por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, enmarcándose bajo las directrices de entidades rectoras como son el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo; y, se puede asignar el resto de las tipologías de clasificación que establece la norma nacional.

SECCIÓN I: SUELO URBANO

Art 35. Suelo urbano. - El suelo urbano es el que está ocupado por asentamientos humanos concentrados dentro de un límite de territorio, está dotado total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden conformar diferentes escalas territoriales e incluyen los núcleos urbanos en suelo rural

Art 36. Subclasificación del Suelo urbano. - El suelo urbano se clasifica en:

- a) Suelo Urbano Consolidado
- b) Suelo Urbano no Consolidado
- c) Suelo Urbano de Protección

Art 37. Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. El suelo urbano en el cantón corresponde al área consolidada de la ciudad que está destinada a la implantación densa de la habitación, acompañada de diversas actividades y usos.

Art 38. Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art 39. Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano de protección es aquel que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

SECCIÓN II: SUELO RURAL

Art 40. Suelo rural. - El suelo rural es aquel que se encuentra destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales

31-144





características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art 41. Clasificación del suelo rural. - El suelo rural se clasifica en:

- a) Suelo rural de producción
- b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo
- c) Suelo rural de expansión urbana
- d) Suelo rural de protección

Art 42. Suelo rural de producción. - El suelo rural de producción es aquel que está destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento

Art 43. Suelo Rural de aprovechamiento extractivo. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo es aquel destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente.

Art 44. Suelo rural de expansión urbana. – El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana deberá de manera obligatoria colindar con el suelo urbano del cantón, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector Agrario.

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del PUGS donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el PUGS. En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del PUGS luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica. Para que un suelo rural sea calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo con los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley. Queda prohibida la



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

Art 45. Suelo rural de protección. - Es el suelo rural de protección es aquel que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo.

SECCIÓN III: DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Art 46. Derechos y Deberes de propiedad del suelo. - Los derechos y deberes de los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa nacional sobre la Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como también se considerará la clasificación de suelo en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión y lo establecido a continuación:

- a) El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística;
- b) El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o/ y nacional según el caso;
- c) La facultad de edificabilidad conferida por el Municipio al propietario del suelo no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo.
- d) La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda específicamente con el cumplimiento de los procesos de habilitación de suelo o edificación;
- e) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto administrativo de aprobación o autorización que prevea la norma urbana, debiendo ser motivada su negación en caso de serlo;
- f) En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes;
- g) Los funcionarios municipales garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión. Los plazos de los informes deberán estar detallados en la norma administrativa que el director de Planificación establezca mediante resolución;

Art 47. Derechos de propiedad del suelo: Facultades. - Se reconoce el derecho de propiedad del suelo y sus facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será

33-144





ejercida en función del derecho a edificar que confiere el Municipio conforme la norma urbanística del Cantón en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás herramientas que contemple la ley. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

Art 48. Derechos de los propietarios del suelo urbano. - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental, cultura o en riesgo en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o demás herramientas contempladas en la ley. Son derechos del Propietario del Suelo Urbano:

1. Urbanizar los predios para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercer individual o, colectivamente. Esta obligación se extiende al gestor o a la persona que desarrolle el proyecto inmobiliario en caso en que el propietario haya dado su autorización expresa para el desarrollo.
2. Edificar los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
3. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación urbana, o en un régimen de cargas y beneficios.
4. Requerir la licencia o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa local.

Art 49. Deberes del propietario del suelo urbano. – Son deberes del propietario del suelo urbano:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así; deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales, para mantener la calidad del paisaje urbano;
2. Completar a su costo las obras de urbanización necesarias para que los predios de su propiedad cuenten con los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, entre otros, así como a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones Municipales.
3. Ceder terreno obligatoriamente y de acuerdo con la ley, todo el suelo necesario para las vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
4. Es obligación del propietario realizar las obras pendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales y posteriores cuando sea el caso;



5. 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.
6. Proceder en caso de que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
7. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
8. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
9. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
10. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
11. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos de construcción correspondientes.
12. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
13. Sujetarse a los permisos de construcción del cantón Tulcán.
14. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos de construcción correspondientes.
15. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos de construcción correspondientes.
16. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
17. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
18. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
19. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
20. Sujetarse a los permisos de construcción del cantón Tulcán.

Art 50. Derechos de los propietarios del suelo rural. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme la clasificación del suelo rural, sus vocaciones y aptitudes ya sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, de extracción mineral y otros usos vinculados y de acuerdo con las determinaciones del ordenamiento territorial.

El suelo rural no es apto para la urbanización en gran escala, ni vivienda de mediana o alta densidad. Son derechos del Propietario del Suelo Rural:





1. El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por los Planes de Uso y Gestión de Suelo y demás herramientas contempladas en la Ley. Su uso deberá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales.
2. Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos, consolidados de destino social, comunas o comunidades, a presentar para estudio y adaptación los polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular y establecer las condiciones o limitaciones de fraccionamiento que la ley establece.
3. El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos como el Plan Parcial, que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
4. Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes dispuestos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que están contemplados en el planeamiento.

Art 51. Deberes de los propietarios del suelo rural. – Son deberes del propietario de suelo rural:

1. Mantener los terrenos con valor ambiental, paisajístico, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural.
2. Requerir los permisos correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
3. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
4. 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 ecológica.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y paisajístico.





6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
7. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenamiento territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan al ordenamiento y el desarrollo rural, o que hayan de situar en el medio rural, para el efecto se establecerá lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.
8. En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art 52. Derechos de los propietarios del Suelo rural de expansión urbana. - Los propietarios de suelo rural de expansión urbana tendrán derecho a:

1. Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rural de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente Plan Parcial para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.
2. Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.
3. Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana: ceder obligatoriamente a la Administración Municipal, provincial o nacional según el caso, todo suelo necesario para las vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.
4. La Municipalidad establecerá las condiciones, etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Art 53. Deberes legales de Uso, conservación y rehabilitación. - Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana o rural.

El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el ítem anterior estará a cargo de los propietarios en primer lugar o de la Administración pública cuando la ley así lo establezca. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.



Art 54. Protección de la Propiedad y no Pago de Indemnización por Ordenación Urbana.

- Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.

La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art 55. Distribución de Cargas y Beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art 56. Concesión Onerosa de Derechos. - Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, la Municipalidad podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Art 57. Intervención de profesionales. - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente.

Los Profesionales Técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del cantón Tulcán con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo con las normas vigentes.

**TÍTULO III:
COMPONENTE URBANÍSTICO**

**CAPITULO I:
GENERALIDADES**

Art 58. Definición. - El componente urbanístico se refiere a las características y elementos físicos que conforman el diseño y la estructura de un área urbana o de un desarrollo urbano. Incluye aspectos como la distribución de calles y avenidas, la planificación de espacios



públicos (parques, plazas, etc.), el diseño de edificaciones (residenciales, comerciales, industriales, etc.), la infraestructura (redes de agua, electricidad, comunicaciones), el transporte urbano (carreteras, transporte público), y las normativas y regulaciones que guían el crecimiento y la ordenación del territorio en un entorno urbano.

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

Art 59. Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

CAPITULO II: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art 60. Definición. – Los Polígonos de intervención territorial son aquellos que deben formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el Plan de Ordenamiento Territorial y que han sido ajustadas en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán; y, responderá a la homogeneidad en las



características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Art 61. Polígonos de Intervención territorial en Suelo Urbano. - En el suelo urbano se determinan polígonos de intervención territorial con base en la homogeneidad de cada una de las áreas que representan estas zonas bajo parámetros como ejes estructurantes, densidad edificada, morfología urbana, equipamiento, características formales de las edificaciones, características socioeconómicas y productivas.

Art 62. Polígonos de intervención Territorial en suelo rural. - El suelo rural contiene los polígonos que se describen en el documento que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art 63. Criterios de análisis para la definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT. – Los Polígonos de intervención Territorial se podrán crear, definir o agrupar en función de:

Tabla 1. Criterios de Definición de Polígonos:

Criterios de Definición de Polígonos	
1. Geomorfológico	
2. Edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Déficit Cualitativo de vivienda; - Estado y edad de edificaciones. - Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico)
3. Social (economía/ cultural)	<ul style="list-style-type: none"> - Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro) - Organizaciones sociales. o Grupos vulnerables de atención prioritaria. - Composición étnica y de género. - Manifestaciones culturales y recreativas. - Lugares significantes, patrimonio inmaterial. - Grupos vulnerables de atención prioritario
4. Económico Productivo	<ul style="list-style-type: none"> - Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas. - Usos de suelo/vocación productiva. - Mercado de suelo e inmobiliario.
5. Paisajística ambiental	<ul style="list-style-type: none"> - Fuentes de contaminación ambiental y paisajística. - Imagen urbana
6. Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de o infraestructura con alto impacto.	
7. Riesgos naturales y antrópicos	<ul style="list-style-type: none"> - Zona de riesgos mitigables y no mitigables.





CAPÍTULO III: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art 64. Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, en función de la clasificación y subclasificación del suelo y a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Art 65. Asignación de tratamientos urbanísticos. - Cada Polígono de Intervención Territorial deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo con lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, de la siguiente manera:

- a) **Suelo urbano consolidado.** - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) 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) 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.
 - c) 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.
- b) **Suelo urbano no consolidado.** - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) 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.
 - 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 potencia 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.
- c) **Suelo urbano y rural de protección.** - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o 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) 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.
- d) **Suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo.** - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
- a) 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.
- b) De recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- c) 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) **Suelo rural de expansión urbana.** - Se le aplicará el siguiente tratamiento:
- a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios

Art 66. Aprovechamiento Urbanístico: El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y





Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.

De acuerdo con el tratamiento urbanístico establecido para cada Polígono de Intervención Territorial, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, de existir, en función de la necesidad del Plan.

CAPÍTULO IV: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art 67. Definición de Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, determinada debido a su clasificación y subclasificación determinada previamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en sus instrumentos complementarios. El uso permite establecer las actividades que se pueden desarrollar dentro del cantón, la misma que deberá ser sostenible y sustentable.

El Uso de suelo será asignado conforme la clasificación y subclasificación contenida en la presente Ordenanza, para todas las actividades que se desarrollen en el cantón Tulcán, tanto en el área urbana y rural.

SECCIÓN I: USO ESPECÍFICO

Art 68. Definición de Uso específico. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Art 69. Clasificación de los Usos específicos. - El régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
- b) **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
- d) **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona de asignación.





Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

SECCIÓN II: USO GENERAL

Art 70. Definición de Uso General. - Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art 71. Clasificación de Uso General de Suelo. - . El Plan de Uso y Gestión de Suelo reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

- a) Uso Residencial
- b) Uso Comercial o de Servicios
- c) Uso Mixto o Múltiple
- d) Uso Industrial
- e) Uso de Equipamiento
- f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
- g) Uso Agropecuario
- h) Uso Forestal
- i) Uso Acuícola
- j) Uso de Protección Ecológica
- k) Uso de Aprovechamiento Extractivo
- l) Uso de Protección de Riesgos

SUB-SECCIÓN I: USO RESIDENCIAL

Art 72. Definición. – El uso de suelo residencial es aquel que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo complementarios o compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Art 73. Clasificación del uso de suelo residencial. - El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.





- a) Residencial de baja densidad (R1). - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada, permitiendo un proceso sostenido de edificación,
- b) Residencial de mediana densidad (R2). - son zonas residenciales en proceso de consolidación, permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad, es importante lograr en esta área la consolidación de lotes vacíos.
- c) Residencial de alta densidad (R3). - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

Art 74. Reglamentación del uso de suelo residencial. - La reglamentación del uso de suelo residencial mejora la calidad habitacional, ambiental y bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- a) Regulará la densidad de la población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y recreación que posibiliten un ambiente más agradable para la vida humana.
- b) Proteger contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.
- c) Protegerá las zonas contra el tráfico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles y por el excesivo número de automotores estacionados en las calles.
- d) Protegerá las áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto.
- e) Se permitirá la diversidad de diseño arquitectónico para mantener una homogénea coherente en cada zona, estos diseños deben estar dentro de los parámetros lógicos de edificación y las normas de arquitectura establecidas, sin afectar el contexto construido, los bienes patrimoniales y el paisaje urbano en general.

Art 75. Uso Agrícola Residencial. - El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas y se rigen bajo los siguientes parámetros:

- a) Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad.





- b) Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.
- c) La ubicación de las zonas para uso múltiple deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.
- d) Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

SUB-SECCIÓN II: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art 76. Definición. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Art 77. Clasificación del uso Comercial o de Servicios. – El uso comercial o de servicios se clasifica debido a su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. **Comercial y de servicios barrial;** son usos compatibles con el uso residencial y está conformada por:
 - a) Comercios básicos (CB1): son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen productos de consumo doméstico.
 - b) Servicios básicos (CB2): constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo las áreas residenciales.
 - c) Oficinas administrativas (CB3) (1): comprenden oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200 metros cuadrados.
 - d) Alojamiento doméstico (CB4) (1): comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.
2. **Comercial de servicios sectorial;** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y se clasifican en:
 - a) Comercios especializados (CS1): ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
 - b) Servicios especializados (CS2): Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 - c) Comercios de menor escala (CS4): son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 350 metros cuadrados de área útil.





- d) Comercio temporal (CS5): Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
 - e) Oficinas administrativas en general (CS6): Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
 - f) Alojamiento (CS7): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
 - g) Centros de juego (CS8): Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.
3. **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

- a) Centros de diversión (CZ1): Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales.

En el sector de la en zonas residenciales R2, se prohíbe nuevos establecimientos de centros de diversión CZ1, a excepción de cines, restaurantes, bares, los que solamente podrán ubicarse en los ejes con uso residencial múltiple.

- b) Comercios y servicios de mayor impacto (CZ2): Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.
- c) Venta de vehículos y maquinaria liviana (CZ3): Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- d) Almacenes y bodegas (CZ4): Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayor (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- e) Centros de comercio (CZ5): Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- f) Alojamiento (CZ6): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. **Comercio Ciudad:** Son los espacios donde se ubican en su mayoría establecimientos pertenecientes al sector secundario o terciario:



- a) Alojamiento restringido (CM1), moteles Casas de cita, salas de masajes. lenocinios, prostíbulos, centros nocturnos, cabarés.
- b) Venta de Vehículos y maquinaria pesada (CM2), áreas de exposición y venta de maquinaria pesada.
- c) Talleres servicios y venta especializada (CM3). Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
- d) Centros Comerciales (CM4), comercios agrupados en generales mayores a 1000m2 de área útil.

Art 78. Reglamentación del uso de suelo Comercial y de Servicios. - Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones y reglamentaciones:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) Los comercios y servicios Centro Comercial que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso, que serán determinadas por la entidad responsable previo informe del ente responsable.
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a ley.
- e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales.
- f) La ubicación de los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal se designará previo a realizar un análisis de compatibilidad, por lo que la dependencia encargada de la emisión de los certificados de uso de suelo será la encargada de elaborar el informe técnico correspondiente a fin de establecer la ubicación de estos centros de diversión y equipamientos urbanos que corresponda.
- g) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los lotes en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los 40 equipamientos detallados respectivamente, y cumplirán con las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.





- h) No se permitirá el funcionamiento de los establecimientos que corresponden a Comercio Zonal CZ1, y CM1, con la misma actividad económica que tengan expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

Art 79. Cuadro de clasificación del Uso de suelo Comercial y de servicios. – El uso de Suelo comercial y de servicios se clasifica en:

CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
USO	SIMB	TIPOLOGÍA	ACTIVIDAD
COMERCIO BARRIAL	CB	CB1	Abarrotes Tienda, víveres, verdulería, frutería, carnicería, frigorífico, panadería, pastelería, confitería, heladería, micro mercado, delicatessen, miscelánea, comidas rápidas, productos al peso, venta de plantas ornamentales
			Variedades Bazar, papelería, floristería, piñatería, fotocopiadora, decoración, café net, talabartería
		CB2	Servicios Zapatería, tintorería, reparación de muebles, sastrería, modistería, joyería, relojería, reparación de electrodomésticos, reparación de celulares y computadoras, reparación de bicicletas, venta de muebles, alquiler de disfraces, copiadoras
		CB3	Oficinas administrativas y de servicios profesionales Oficinas privadas individuales, oficinas de coworking, consultorios médicos y dentales, agencias de viajes, oficinas de boletería, oficinas administrativas, públicas, corporativas.
		CB EJES Y AVENIDAS	Licorería, botica, farmacia, centro naturista, carpintería, tapicería, reparación de muebles, vulcanizadora, venta de muebles, imprentas, ópticas, venta de mascotas, venta de electrodomésticos, repuestos para automóvil, venta de llantas, venta de pintura, vidriería, ferreterías medianas, venta de auto lujos, estacionamientos para vehículos livianos, laboratorios clínicos, centros de fisioterapia.



COMERCIO SECTORIAL	CS	CS1	Comercios especializados	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licoreras, mueblería, muebles, accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, talabarterías, venta de pintura, vidrierías, ferreterías medianas, venta de auto lujos
		CS2	Servicios especializados	Talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, baños turcos, saunas, servicios vinculados con salud y belleza.
		CS3	Centros de juego y entretenimiento para todas las edades	Juegos de salón, juegos electrónicos y videojuegos, apuestas deportivas, cines, teatros, canchas de voleibol, galleras
		CS4	EJES AVENIDAS CS7	Gastrobar, restobar, canchas sintéticas, residenciales, hostales, hospederías y aparta hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones, supermercados, centros comerciales de hasta 500 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales, cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos, salones de banquetes y fiestas
COMERCIO ZONAL	CZ	CZ1	Comercios y servicios	Distribuidora de llantas y servicios, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero,
		CZ2	Venta de vehículos y maquinaria liviana	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		CZ3	Almacenes y bodegas	Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo) distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centro de acopio de GLP, bodegas comerciales.





		CZ4	Centros de comercio	Comercios agrupados en general hasta 1000m ² , de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular.
		CZ5	Alojamiento	Hoteles y complejos turísticos
ZONA ROSA	ZR	ZR1	Centros de diversión asociados a la venta de licor	Billares, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool-bar, discoteca, salas de baile, peñas café concierto, casinos.
COMERCIO CIUDAD	CM	CM1	Alojamiento restringido	Moteles, casas de citas, salas de masajes, lenocinios, prostíbulos, centros nocturnos, cabarés, cabañas
		CM2	Venta de vehículos y maquinaria pesada talleres de servicio	Áreas de exposición y venta de maquinaria pesada, patio de vehículo de transporte pesado, talleres mecánicos pesados y enderezada, estacionamiento para transporte pesado, Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista, talleres industriales
		CM3	Centros comerciales	Bodegas y comercios agrupados en generales mayores a 1000m ² de área útil, recicladora
COMERCIO LOGÍSTICO	CL	CL1	Comercio logístico	Almacenaje temporal

SUB-SECCIÓN III: USO MIXTO O MÚLTIPLE

Art 80. Definición. - Corresponde al uso asignado a los predios en los que coexiste un uso residencial y una o varias actividades económicas de comercio, servicios, industria de bajo impacto y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones de esta ordenanza.

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



Art 81. Reglamentación del uso de suelo Mixto o Múltiple. – El Uso de Suelo Mixto o Múltiple se registrará bajo las siguientes reglamentaciones:

- a) Las instalaciones comerciales al igual que las zonas de vivienda, deberán estar protegidas contra peligros de fuego, explosión emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos.
- b) Se regulará los usos de los locales comerciales, restringiendo los establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos y reglamentando obligatoriamente los requerimientos de estacionamientos, en el centro de la ciudad.
- c) Sólo se permitirán actividades que sean compatibles con el uso de suelo múltiple, posibilitando la interacción de funciones de manera que no se afecten entre sí.
- d) La ubicación de las zonas para uso múltiple deberá ser adecuada para las funciones comerciales que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.
- e) Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

SUB-SECCIÓN IV: USO INDUSTRIAL

Art 82. Definición. - Es el uso de aquellas áreas que alojan polígonos industriales, fábricas, parques empresariales, y en general terreno para la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes, productos y materiales elaborados.

Art 83. Clasificación del uso de suelo Industrial. - El suelo Industrial se clasifica de acuerdo con su impacto:

- a) Industrial de Bajo Impacto (I1). - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
- b) Industrial de Mediano Impacto (I2). - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).
- c) Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias 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. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos).



Art 84. Reglamentación del uso de suelo industrial. – Las infraestructuras que se implanten dentro de las zonas y polígonos industriales deberán observar la siguiente reglamentación:

- a) Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental, la unidad de riesgos y el cuerpo de bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.
- b) En el uso de suelo II, actividades relacionadas a Talleres Artesanales, Carpinterías, reparación de muebles, no deberán implantarse en vías principales. Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales, seguridad y funcionales determinados por la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental y bomberos.

Art 85. Cuadro de clasificación del Uso de Suelo Industrial. – El Uso de Suelo Industrial se clasifica en:

CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL			
USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES - ESTABLECIMIENTOS
	Bajo impacto	II1	Manufacturas: confites mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes raquetas). instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales, Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares) motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines, enfriadoras de leche.
	Mediano Impacto	II2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho.





Industrial I			Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
		II 2B	<p>Procesamientos industrias de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenería procesos seco). Producción de plásticos (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de Cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, loza y porcelana (vajilla, piezas de baño y cocina). bolsas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio material de fábrica refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías). editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel y cartón de artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, casetes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación experimentación o de pruebas</p>
	Alto impacto	II 3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles. maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación y reducción de materiales hasta la fase de producción semi-acabados, acabados con recubrimiento).</p> <p>Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio,</p>





			<p>asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación) linoleums procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. bodega de chatarra. Triturado de textil y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera</p>
	Alto Riesgo	II 4	<p>Incineración de residuos. obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el libro VI anexo 7 artículo 1 y 2 del texto unificado de Legislación Secundaria (TULAS).</p> <p>Fabricación de abonos y plaguicidas. Fabricación de ácido sulfúrico, ácido fosfórico ácido nítrico, ácido clorhídrico, pícrico, radiactivos (manejo y almacenamiento de desechos radiactivos). Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación almacenamiento importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento y envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo.</p> <p>Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores</p>

SUB-SECCIÓN V: USO DE EQUIPAMIENTO

Art 86. Definición. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que





por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Art 87. Clasificación del uso de suelo de Equipamiento. – El uso de Suelo de equipamiento abarca la siguiente clasificación:

- a) Equipamiento de Salud: Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- b) Equipamiento de Educación: Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- c) Equipamiento de Recreación y Deporte: El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas.
- d) Servicios de Administración Pública: Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- e) Servicios de Seguridad: Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- f) Servicios de Transporte: Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.
- g) Equipamiento de Cultura: Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales.
- g) Bienestar Social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- h) Religioso: Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- i) Servicios Funerarios: Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

Art 88. Reglamentación del uso de suelo de Equipamiento. – El uso de suelo de equipamiento se rige bajo las siguientes reglamentaciones:

- a) Se permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo de equipamiento posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.
- b) Proveerá de espacios e infraestructura necesaria de acuerdo con el tipo de instalación que se establecerá y al alcance del servicio a prestar.





- c) Orientará la localización de los equipamientos con el fin de que la cobertura sea coherente con las particularidades del cantón Tulcán para lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para la inversión de los sectores públicos y privado, para lo cual deberán obtener el informe de compatibilidad de usos otorgado por la municipalidad
- d) Los servicios de funerarias y tanatopraxia deberán ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.
- e) Todos los equipamientos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas de accesibilidad establecidas por el INEN.

Art 89. Rangos de cobertura de equipamientos esenciales: Como mínimo la cobertura de los equipamientos esenciales. depende del límite de la distancia en metros según el tipo establecido en el artículo siguiente, así como la relación con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirvan y radio de influencia.

La definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia; y, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán, tendrá la potestad de definir el equipamiento que no esté contenido en la tabla expuesta en el siguiente artículo.

SUB-SECCIÓN VI: USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Art 90. Definición. - Se refiere al uso en el que elementos o edificaciones forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística. El uso de suelo patrimonio histórico cultural se clasifica en: Patrimonial, mixto y arqueológico, arquitectónico y urbanístico. Estos usos pueden ser desarrollados en planes especiales.

Art 91. Clasificación del uso de suelo Patrimonio Histórico y Cultural. – El suelo de Patrimonio Histórico Cultural se compone de:

- a) Bienes y Áreas Patrimoniales. - Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del cantón Tulcán serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

Art 92. Reglamentación del uso de suelo Patrimonio Histórico y Cultural. – El uso de Suelo Patrimonio Histórico Cultural, se rige bajo las siguientes reglamentaciones:

- a) La actualización del inventario, las normas, reglas y condiciones específicas de intervención en los predios que contienen o forman parte de los bienes patrimoniales del cantón Tulcán serán definidas en un cuerpo normativo interno (Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Tulcán).





- b) La Dirección de Gestión Territorial propondrá los criterios técnicos para este efecto. Toda intervención en bienes Patrimoniales deberá contar con informe favorable a través de la Unidad de Patrimonio Cultural del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán.

Art 93. Cuadro de clasificación del Uso de suelo Patrimonio Histórico Cultural. – El Uso de suelo del Patrimonio Histórico y cultural se clasifica en:

CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE USO DEL PATRIOMONIO HISTÓRICO CULTURAL				
USOS	SIM	TIPOLOGÍA	SIMB	ÁREA
Áreas patrimoniales	P	Áreas patrimoniales	P	Centro, núcleos y conjuntos históricos

SUB-SECCIÓN VII: USO AGROPECUARIO

Art 94. Definición. - 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.

Art 95. Reglamentación del uso de suelo Agropecuario. – El uso de Suelo agropecuario se registrará bajo la siguiente reglamentación:

- Se protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento agrícola contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
- Para que se pueda realizar el cambio de denominación de uso de suelo Agropecuario a otro tipo de uso de Suelo, su proceso estará regido por los parámetros establecidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

SUB-SECCIÓN VIII: USO FORESTAL

Art 96. Definición. – El Uso de Suelo Forestal corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación 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.

Art 97. Reglamentación del uso de suelo Forestal. - El uso del suelo forestal en Ecuador está regulado por la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre, la cual establece normas para el manejo y aprovechamiento sostenible de los bosques y tierras forestales. La ley tiene como objetivo armonizar los intereses sociales, económicos y ecológicos del país.

SUB-SECCIÓN IX: USO ACUÍCOLA

Art 98. Definición. El uso Acuícola es aquel destinado a actividades, acciones o instalaciones dirigidas al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

SUB-SECCIÓN X: USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art 99. Definición. – El uso de suelo Ecológico es el 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.

En el cantón Tulcán, el uso de protección ecológica se asigna a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas de Bosque Protector, Áreas de Recarga Hídrica, Áreas de Conservación y Uso Sustentable y a las áreas de interés Ambiental y Paisajístico u otras áreas que por su valor natural deben ser conservadas, recuperadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Art 100. Clasificación del uso de suelo ecológico. - Se permitirán usos agrícolas, forestales, agrosilviculturales y de reforestación. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente. El uso de suelo ecológico contempla la siguiente clasificación:

- a) **Uso de Suelo de Páramos:** Es el suelo ubicado sobre la cota 3.600 m.s.n.m. que deberá ser recuperado con protección natural, dejando libre al páramo; pero respetando los territorios ya ocupados por la población radicada en la zona.
- b) **Uso de Suelo de Bosques:** Comprende al suelo donde se asientan los bosques nativos y las tierras de manejo sustentable de bosques, para lo cual se deberá coordinar con el MAE, y cualquier Otra institución a fin.





- c) **Uso de Suelo de Cuerpos de Agua:** Es el suelo destinado a la preservación del sistema hídrico, tanto natural, como artificial o construido, para Su aprovechamiento y uso a través de manejo adecuado y descontaminación.
- d) **Uso de Suelo de Quebradas y Laderas:** Es el suelo accidentado y de topografía irregular que se caracteriza por su fragilidad y vulnerabilidad, propenso a la desertificación originada por la erosión, la deforestación, las modificaciones del clima y el inadecuado uso del recurso hídrico. Requiere de manejo adecuado de protección mediante siembra de especies endémicas y su repoblamiento, prohibiéndose todo tipo de construcciones y edificaciones.

Art 101. Reglamentación del uso de suelo Ecológico. – El uso de suelo ecológico se rige bajo las siguientes regulaciones. –

- a) Se determinarán proyectos especiales de manejo para la preservación del ambiente y o del entorno natural, sujetos a regímenes legales y regulaciones específicas encaminadas a su mantenimiento y mejoramiento, que garanticen su control.
- b) Se deberán delimitar áreas para salvaguardar el valor ambiental y paisajístico de los recursos naturales.
- c) Se realizarán estudios de incidencia en la calidad del paisaje, previsiones de dotación de infraestructura e impacto ambiental.

1. **Páramos.** - Se prohíbe el avance de la frontera agrícola desde la cota de 3600 m.s.n.m el pastoreo y la plantación de especies exóticas, pero respetando las áreas que ya están ocupadas y en posesión sobre esta cota por parte de la población asentada en la zona, basado en los derechos colectivos consagrados en la Constitución Política del Estado, quienes deberán contribuir con la recuperación de dicha zona con la plantación de especies endémicas.
2. **De los bosques, vegetación y maleza.** - Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente. así como la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida al permiso del Ministerio de Medio Ambiente.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

- d) Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos.



Art 102. Cuadro de clasificación del Uso de suelo Ecológico– El uso de suelo Ecológico se clasifica en:

CUADRO DE CLASIFICACION DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA				
USOS	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	USOS Y ÁREAS
Áreas Naturales P	PA	Bosques y vegetación protectora	PAB	Reserva, bosques y vegetación protectora. Usos: científicos, recreación, ecológica y turística.
		Sistema Ortográfico	PAO	Cerros, montañas, colinas, volcanes.
		Sistema Hídrico	PAH	Cuencas y microcuencas, Manantiales, playas fluviales, ríos, quebradas, arroyos, Ciénegas, lagos, lagunas, pantanos. Canales de agua y desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, embalses, muelles, rondas hídricas.
		Especial	PAE	Áreas vulnerables

SUB-SECCIÓN XI: USO DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Art 103. Definición. – El Uso de Suelo extractivo corresponde a espacios o áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal; incluyendo la 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 tal uso.

Art 104. Categorías de Capacidad de Uso de las Tierras. - Establece las potencialidades y limitaciones para las diferentes actividades agrícolas, pecuarias y forestales que tiene el cantón. Basándose en el principio de la máxima intensidad de uso soportable sin causar deterioro físico del suelo. El sistema consta de ocho clases representadas por números romanos, en las cuales se presenta un aumento progresivo de limitaciones.

Art 105. Cuadro de categorías de uso de las tierras. - La clasificación del Uso de Suelo de Aprovechamiento Extractivo consta de ocho clases representadas por números romanos, en las cuales se presenta un aumento progresivo de limitaciones:





CATEGORÍAS	LIMITACIONES	USO DE LAS TIERRAS
Clase I	Sin Limitaciones	Terrenos adecuados para cultivos agrícolas, pastos y bosques
Clase II	Ligeras	Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona
Clase III	Ligeras a Moderada	Tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, pero se reduce las posibilidades de elección de cultivos anuales a desarrollar o se incrementan los costos de producción
Clase IV	Moderadas	Restringe el establecimiento de cultivos intensivos y admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación
Clase V	Fuertes a muy fuertes	Terrenos para pastos y bosques, generalmente no aptos para cultivos
Clase VI	Muy Fuertes	No aptos para su aprovechamiento bajo cultivos, pero que pueden ser utilizados en la producción de pastos, árboles o vida silvestre o cultivos especiales en cobertura
Clase VII	Severas	No aptos para cultivos y restringen su uso a la producción de pastos o árboles o vida silvestre
Clase VIII	Muy Severas	Pueden ser utilizados para recreación o vida silvestre o abastecimiento de agua o propósitos estéticos
*Para determinar las clases se utilizaron variables físicas y químicas (ej. Toxicidad y pedregosidad)		

Art 106. Reglamentación del uso de suelo de Aprovechamiento Extractivo. – El uso de suelo de Aprovechamiento Extractivo se reglamentará bajo las siguientes indicaciones:

- a) Para determinar el uso de suelo de Aprovechamiento Extractivo se establecerá las potencialidades y limitaciones para las diferentes actividades agrícolas, pecuarias y forestales que tiene el cantón. Basándose en el principio de la máxima intensidad de uso soportable sin causar deterioro físico del suelo.
- b) El aprovechamiento de suelo extractivo se lo realizará únicamente en zonas en donde se presenten recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
- c) Se aplicará un tratamiento de mitigación en donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido por las normas ambientales.





SUB-SECCIÓN XII: USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS

Art 107. Definición. – El uso de protección de Riesgo es aquel que se implanta dentro del 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 108. Clasificación del uso de suelo de Protección de Riesgos. – La clasificación del Uso de Suelo de Protección de Riesgos, tiene la siguiente clasificación.

- a) **Suelo Urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.
- b) **Suelo rural de protección.** – Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art 109. Reglamentación del uso de suelo de Protección de Riesgos. – El uso de Suelo de Protección de Riesgos se reglamentará bajo las siguientes disposiciones:

- a) Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- b) Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- c) Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
- d) Se delimitará zonas de afectación que limiten el derecho a construir por 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.

SECCIÓN III: CERTIFICADOS DE USO DE SUELO

Art 110. Actividades que requieren certificado de uso de suelo: Todas las actividades que se desarrollen en el cantón Tulcán deberán, sean estas aplicadas en predios municipales o privados y que sean competencia de las Direcciones pertinentes al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán deberán contar con un Certificado de Uso de Suelo que





avale la compatibilidad de dicha actividad con el Polígono de Intervención Territorial en el cual se encuentra ubicado de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art 111. Requisitos para la obtención del certificado de uso de suelo por primera vez: Para obtener el certificado de uso de suelo por primera vez, será necesario presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud de uso de suelo
2. Cédula de ciudadanía del solicitante, quien será el dueño de la actividad que se realizará
3. RUC o RIMPE en caso de personas jurídicas, empresas y sociedades.
4. Fotografías reales y actuales de la fachada frontal, perspectiva interior del espacio físico y del exterior donde se va a implantar la actividad.
5. Carta de impuesto predial vigente.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.
7. Planos aprobados o certificado de aprobación de planos para equipamientos especiales, según corresponda.

Art 112. Requisitos para la obtención de renovación del certificado de uso de suelo: Para obtener el certificado de uso de suelo por renovación, será necesario presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud de uso de suelo
2. Cédula de ciudadanía del solicitante, quien será el dueño de la actividad que se realizará
3. RUC o RIMPE en caso de personas jurídicas, empresas y sociedades.
4. Presentación del certificado de uso de suelo del año anterior.
5. Carta del impuesto predial vigente.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Art 113. Negativa a la solicitud del permiso de uso de suelo: No se podrá otorgar el permiso de uso de suelo cuando:

1. Cuando la actividad no sea compatible con la reglamentación del Polígono de Intervención Territorial.
2. Cuando la actividad, al momento de la inspección no cumpla con las condiciones de uso y ocupación del suelo establecidas en el instructivo establecido para Uso de Suelo.
3. Cuando la Unidad de Riesgos y/o Calidad Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán, certifiquen que la actividad a emplazarse genere riesgos a los habitantes del entorno.
4. Cuando no cumpla con el área mínima requerida para el funcionamiento de un equipamiento específico, de acuerdo a lo determinado en el Instructivo de aplicación normativa y Técnica de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Tulcán.



SUB-SECCIÓN I: CONTRIBUCIÓN ONEROSA POR CONCEPTO DE CERTIFICADO DE USO DE SUELO

Art 114. Concepto de contribución onerosa por certificado de uso de suelo: Corresponde al pago establecido por el certificado de uso de suelo para el desarrollo de las actividades de acuerdo con lo determinado en los instructivos correspondientes a Uso de Suelo.

SUB-SECCIÓN II: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE LA ACTIVIDAD

Art 115. Obligaciones del propietario de la actividad. - Son las obligaciones que el propietario y/o administrador de la actividad solicitada deberán asumir por la obtención del certificado de uso de suelo.

1. Solicitar el certificado de uso de suelo antes de la implementación de cualquier actividad que se desarrolle en un predio municipal o privado dentro del cantón Tulcán
2. Presentar el certificado de uso de suelo favorable para la emisión de la patente municipal
3. Renovar anualmente el certificado de uso de suelo.
4. Respetar la actividad solicitada tal cual lo establecido en el certificado de uso de suelo emitido.
5. Brindar las facilidades al funcionario municipal a fin de dar cumplimiento a sus facultades de control y revisión.

CAPÍTULO V: PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DE SUELO

Art 116. Definición de ocupación de 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 está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art 117. Formas de ocupación para las edificaciones. – La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote. Las formas de ocupación de suelo son:

- a) Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) Pareada(B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) Continua(C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.





- d) Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.
- e) Continua sobre línea de fábrica (E): Mantendrá el retiro lateral y posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Art 118. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. - La zonificación para habilitación del suelo comprende:

- a) El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.
- b) La zonificación para edificación del suelo establece también las asignaciones de: retiros construcción de la edificación;
- c) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”);
- d) El coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje;
- e) la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Art 119. Ocupación Provisional. - Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con el permiso correspondiente. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Administración Municipal.

SECCIÓN I: COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art 120. Coeficiente de ocupación del suelo. - El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo con las asignaciones del presente Plan y en los planes urbanísticos complementarios.

Art 121. Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB). - El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Este coeficiente determina el porcentaje de área en planta baja que podrá ser utilizado en un lote.

Art 122. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL). - El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote. El área total construida se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por el número de pisos asignado en el código de edificabilidad.





Art 123. Reglas generales aplicables a los coeficientes de ocupación del suelo. - El coeficiente de ocupación del suelo está sujeto a las siguientes consideraciones generales:

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) establecido en los instrumentos de planificación.
- b) De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.
- c) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- d) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales.

Art 124. Habilitación del Suelo. - Es un proceso técnico de división del suelo, 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 de suelo y zonificación.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, fraccionamientos, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, dando cumplimiento a la forma de ocupación de suelo como lo establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

SECCIÓN II: LOTEAMIENTO

Art 125. Definición: Es toda habilitación del suelo referente a fraccionamiento, partición, subdivisión, urbanización, reestructuración parcelaria o reajuste de terreno, deberán observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en los códigos de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes complementarios y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Art 126. Condiciones del loteamiento. Los lotes según corresponda deberán tener un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo si las características del terreno precisan otra solución lo cual se deberá demostrarse técnicamente.

Art 127. Reglamentación del loteamiento: Las habilitaciones del suelo tanto urbanas como rurales deberán respetar y acatar las dimensiones, las superficies, frente mínimo y lo demás





que determinen los Polígonos de Intervención Territorial establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otro instrumento complementario inserto en el mismo, y cumplir además con las siguientes condiciones:

- a) Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
- b) Tendrán una relación máxima 1:5 (frente-fondo);
- c) El área de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo establecidos en el PUGS, teniendo una tolerancia en ambos casos del 10% si es viable técnicamente.
- d) En urbanizaciones nuevas también se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 50% de la totalidad del número de lotes proyectados.
- e) En fraccionamiento, particiones y subdivisiones se permitirá la misma tolerancia señalada hasta el 60% del número de lotes.
- f) Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas mayores, suficientes para que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación respectiva.
- g) En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que de frente al lote resultante.
- h) No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30° grados.

Art 128 Sucesión, Herencia de un Lote. - En caso de herencia, sucesión o donación de padres a hijos, la cual se legalizará a través de una partición, se aplicará la tolerancia del 50% en la superficie; además se permitirá la variación en la relación frente - fondo, siempre y cuando no distorsione la trama urbana que lo contenga.

Se reconocerá el derecho de propiedad cuando en un determinado predio exista una construcción definitiva que cuente la infraestructura de servicios básicos en su totalidad, el área tendrá una consideración especial que necesariamente tendrá concordancia con entorno urbano que lo contiene.

En los casos descritos anteriormente se elabora obligatoriamente un informe técnico por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, a fin de corroborar la situación de los lotes para proceder a la aprobación de la partición o levantamiento.

Art 129. Integración del Lote. – En casos de sectores urbanos de que la reglamentación urbana emitida por los polígonos de intervención territorial no coincida con lo que se da en sitio, el lote mínimo podrá acogerse a la dimensión promedio que presente la manzana que lo contiene en su consolidación, integrándose de esta manera a la trama urbana específica.

Para ello la Dirección de Planificación y Gestión Territorial deberá realizar el informe técnico respectivo a fin de determinar la factibilidad de la integración del lote.



Art 130. Fraccionamiento Rural. – Las dimensiones y todo lo referente a las normas técnicas de subdivisión en el sector rural, acogerá lo que se encuentra determinados en los polígonos de intervención territorial rurales para tal efecto. Además, para la definición del lote mínimo en el área rural en casos especiales se considerará:

- a) En casos de herencia, donación entre padres e hijos y casos de partición para la implantación de vivienda unifamiliar, se considerará un área mínima de 600 m², solo para la finalidad citada descrita y plenamente justificada.
- b) Se autorizará de igual forma el fraccionamiento de un área acorde y necesaria para la implantación de equipamientos que requiera la comunidad, siempre y cuando cumplan las reglamentaciones y condiciones técnicas para ello y que constan en la normativa contenida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se realizará un Informe Técnico por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, a fin de verificar la factibilidad del fraccionamiento en los casos descritos anteriormente.

Art 131. Proyectos de Reestructuración Parcelaria. - Los proyectos de Reestructuración Parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
- b) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
- c) Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración municipal, y será tramitada por la Autoridad Administrativa.
- d) En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

SUB-SECCIÓN I: LOTE MÍNIMO

Art 132. Lote Mínimo. - El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente. El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo. En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote; y, además se respetará lo determinado en las tablas reglamentarias de los polígonos establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en el instructivo correspondiente.



Art 133. Lote mínimo para vivienda de interés social. - El área de lote mínimo para la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social, será determinado bajo los parámetros establecidos en los polígonos del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art 134. Informe técnico. - Para proyectos de urbanización, fraccionamiento, subdivisión o partición, según corresponda. La Dirección de Planificación y Gestión Territorial deberá emitir el informe técnico para cada una de las circunstancias, este informe tiene la finalidad de establecer el criterio técnico aplicable de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art 135. Resolución Administrativa. - Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa se procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

SECCIÓN III: EDIFICACIÓN

Art 136. Definición. - La Edificación es el término que se utiliza para definir toda construcción diseñada, planificada y ejecutada en un espacio determinado, acatando las normas urbanísticas vigentes y también se rige bajo la reglamentación Municipal.

Edificación es todo proceso constructivo de edificación a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada.

Art 137. Asignación de edificabilidad. - Para la asignación de edificabilidad en suelo urbano y rural del cantón como parte de la norma urbanística se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente:

- a) Las densidades y la distribución de la población previstas en base al modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) La correspondencia con los tratamientos y usos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Centralidades urbanas y rurales y estructura territorial.
- d) La capacidad de soporte físico del suelo y la ubicación de zonas de riesgo para movimientos de masa.
- e) Capacidad de carga del suelo en función de la prevención de riesgos, estructura predial, geomorfología, topografía y sistemas ambientales.
- f) La capacidad de soporte instalada o prevista de los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado, movilidad y otros.
- g) La distribución de densidades e intensidades de usos en el territorio del cantón y su articulación con los sistemas de movilidad y transporte.
- h) Las herramientas de gestión que serán aplicadas en los casos donde corresponda.





Art 138. Edificabilidad básica. - La norma urbanística podrá establecer la edificabilidad básica asignada a los predios públicos y privados, urbanos y rurales, en donde se aplicarán mecanismos de concesión onerosa de derechos de edificabilidad y otros instrumentos de reparto de cargas y beneficios. Para el efecto se podrá definir una edificabilidad básica única para un sector o sectores del cantón, o para toda el área del cantón, que puede ser la edificabilidad vigente o una nueva propuesta de edificabilidad. Sobre la edificabilidad básica se podrá otorgar de manera onerosa cualquier mayor edificabilidad, en los sectores que así lo requieran y conforme al modelo territorial deseado.

Art 139. Edificabilidad máxima. - En los polígonos o predios donde se aplique la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, la norma urbanística general o específica podrá establecer de manera opcional edificabilidades máximas con el fin de garantizar densidades adecuadas y un aprovechamiento eficiente del suelo.

SECCIÓN IV: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIONES

Art 140. Altura de edificación. - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido por el código de edificabilidad en el presente documento normativo, y sus planes urbanísticos complementarios.

Art 141. Reglamentación básica: La altura de la edificación se sujetará a los siguientes parámetros:

- a) La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- b) En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado sobre la base del nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezanine se contabilizará como piso.
- c) En los lotes que se localicen dentro del área de influencia del aeropuerto, la altura de edificación a aprobar responderá a lo determinado en un informe técnico justificado y motivado emitido por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, o a un informe emitido por la Dirección de Aviación Civil.
- d) Adicional a lo establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en planes urbanísticos complementarios y en la normativa Municipal Vigente.

Art 142. Lineamientos para la asignación de altura de edificación. - La altura de edificación se asignará de acuerdo con los siguientes lineamientos:





- a) En lotes con uso de suelo múltiple y residencial urbano de alta densidad, la altura de la edificación será establecida dentro de los mapas de edificabilidad de esta ordenanza, considerando la capacidad de carga del suelo y la ubicación dentro y fuera de centralidades.
- b) En lotes con uso de suelo residencial de baja densidad se asignará un máximo de 2 pisos como altura establecida por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- c) En lotes con uso de suelo residencial de mediana densidad se asignará como máximo 3 pisos como altura establecida por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- d) En lotes con uso de suelo comercios y servicios especializados, industriales y equipamientos, la altura de edificación será establecida en función de las necesidades territoriales en el presente Plan o el plan parcial correspondiente.

Art 143. Edificación en Bloques. - En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el Administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

Art 144. Incremento de Número de Pisos. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUGS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art 145. Autoridad Administrativa Responsable. - Son órganos responsables del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

SECCIÓN V: RETIROS

Art 146. Definición – Son las distancias medidas desde los colindantes hasta el inicio de la construcción o edificación, los cuales se aplican de conformidad a lo establecido en los Polígonos de Intervención territorial PIT.

Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Urbana IRU o línea de fábrica.



Art 147. Clasificación de retiros. - Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser:

- a) **Frontales:** Se entiende por retiro frontal la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Dicho espacio recibirá un tratamiento especial de acuerdo con las distintas Áreas Caracterizadas y a los diferentes usos del suelo.

En caso de viviendas interiores que no cuenten con frente hacia una vía pública, se determinará un retiro mínimo de 3 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación.

Los retiros frontales podrán ser utilizados para actividades económicas siempre y cuando sea compatible con el Uso de Suelo y se respeten las condiciones indicadas en los Estándares Arquitectónicos correspondientes.

- b) **Laterales:** Se entiende por retiro lateral la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones principales de las divisorias laterales del mismo, de tal forma de relacionar visualmente el espacio frentista con el posterior. Este retiro puede ser unilateral o bilateral dependiendo del factor de ocupación del suelo y de las dimensiones de frente del lote, también dependiendo si es entre medianeras o predio esquina, o si son predios fraccionados entre lote frente y lote fondo.

- c) **Posteriores:** Se entiende por retiro posterior la afectación del área privada del predio que separa las construcciones principales de la divisoria posterior. Estos retiros tendrán un área equivalente a un porcentaje de la superficie total del solar y según su profundidad en metros.

Los retiros posteriores no podrán ser inferiores a 3 m mínimo, en ningún caso.

SECCIÓN VI: AFECTACIONES

Art 148. Definición. - En el contexto de la ocupación del suelo, las afectaciones se refieren a las restricciones, limitaciones o impactos que se imponen sobre un terreno o propiedad, impidiendo o condicionando su uso, disfrute o explotación.

SUB-SECCIÓN I: CAUSES INACTIVOS

Art 149. Cauces Inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

SUB-SECCIÓN II: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE TALUDES

Art 150. Áreas de Protección de Taludes. - La protección de talud es un procedimiento para proteger los taludes de obras de ingeniería o taludes naturales, contra los daños causados por





el escurrimiento de agua o el avatar de las ondas de un lago o río contra sus márgenes. Para la protección de taludes se tomará en cuenta lo siguiente:

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
 - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
 - b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmada por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,
5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

SUB-SECCIÓN III: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LOS CUERPOS DE AGUA, RÍOS, LAGUNAS, EMBALSES Y CUENCAS HIDROGRÁFICAS

Art 151. Áreas de Protección de los Cuerpos de Agua, Ríos, Lagunas, Embalses y Cuencas Hidrográficas. – Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

1. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable;
2. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal.



3. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

SUB-SECCIÓN IV – ÁREAS DE PROTECCION DE QUEBRADAS

Art 152. Áreas de protección de Quebradas. – Las quebradas son zonas que protegen contra inundaciones, en las cuales no es posible realizar la edificación:

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, previa inspección de un profesional calificado de riesgos.
 - b) En quebradas el área de protección será de 20 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
3. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
4. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

SUB-SECCIÓN V: ÁREAS DE PROTECCIÓN POR AGUAS SUBTERRANEAS

Art 153. Protección Aguas Subterráneas. - Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública municipal competente para su criterio técnico y a la Dirección responsable del ambiente para su aprobación. En tal virtud se prohíbe:

- a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
- b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas;
- c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño





- d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías del fiel cumplimiento de la obligación.

SUB-SECCIÓN VI: AREAS DE AFECTACIÓN POR AGUA – RÍOS- LAGUNAS – EMBALSES Y CUENCA HIDROGRÁFICAS

Art 154. Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo entre otras como:

- a) Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo municipal responsable de la gestión de riesgo juntamente con la dependencia administrativa encargada del catastro. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- b) En el área de protección no se permite ningún tipo de edificaciones, ni tampoco ningún tipo de actividad que pusiera en riesgo a la población, deteriore o modifique la naturaleza propia del territorio o menoscabe su valor ambiental.
- c) En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.
- d) Los prestadores de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- e) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
- f) Las zonas de protección estarán expresa y exclusivamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural;
- g) Se prohíben las obras, procesos extractivos, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se



exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

- h) Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.
- i) Las afectaciones en las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable el catastro cantonal, para el efecto y de ser el caso podrá solicitar informe de Gestión de Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, como principal referencia estarán los mapas de afectación por protección de ríos que consta en la presente ordenanza.

SECCIÓN VI: ÁREAS DE AFECTACIÓN POR VIAS

Art 155. Áreas de Afectación por Vías. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. Estas afectaciones serán fijadas por el ministerio rector de la política vial nacional.

SECCIÓN VII: ÁREAS DE AFECTACIÓN POR REDES Y DUCTOS

Art 156. Áreas de Afectación por Redes y Ductos. - Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. En caso de ductos de agua, colectores o alcantarillado la entidad competente encargada de la Obra Pública emitirá la normativa pertinente.

SECCIÓN VIII: CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art 157. Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Art 158. Reglamentación de las construcciones sismo resistentes. - En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,





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

SECCIÓN IX: PROPIEDAD HORIZONTAL

Art 159. Propiedad Horizontal. - La propiedad horizontal es un derecho real que 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. Se refiere a un concepto en el que la propiedad de un edificio, conjunto o urbanización es compartida por los copropietarios; Es un régimen especial de propiedad y debe observar de manera obligatoria el ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Art 160. Reglamentación de la Propiedad Horizontal. – El régimen de propiedad Horizontal se sujetará a las siguientes reglamentaciones:

- a) Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las determinantes y cargas urbanísticas asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Además, el proyecto deberá garantizar el acceso adecuado hacia vías públicas de las unidades que integran el régimen de propiedad horizontal, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.
- b) Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, las casas de urbanizaciones cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.
- c) El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.
- d) Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.
- e) Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.
- f) Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.
- g) Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.





- h) Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectados al uso común de todos ellos.
- i) Las edificaciones sujetas a la declaratoria de propiedad horizontal estarán obligadas a respetar la zonificación de la ciudad y las normas de esta ordenanza y del instructivo correspondiente.

Art 161. Requisitos Necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. - Corresponderá al Dirección de Planificación y Gestión Territorial certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

- a) El interesado indicará en la solicitud de aprobación de planos, su deseo de someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal.
- b) Al conjunto de documentos que se exigen se debe adjuntar, además, el reglamento interno de copropiedad, conforme lo establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) Los planos de una construcción en propiedad horizontal individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y que se inscribirán en el Registro de la Propiedad.
- d) Terminada la construcción de un edificio o cualquier contenedor arquitectónico sujeto al régimen de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano del contenedor arquitectónico, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

Art 162. Estructura. - La estructura de los inmuebles destinados al régimen de propiedad horizontal será sismo resistente, en hormigón armado o metálica, calculada de acuerdo con los valores adoptados por el Código de construcciones que esté vigente a la fecha.

Los entrepisos y paredes divisorias entre diferentes unidades, a ser edificados conforme al sistema de propiedad horizontal, tendrán el carácter de controlar el ruido aéreo (anti acústico) según las normas vigentes a la fecha.

SECCIÓN X: CONJUNTOS HABITACIONALES

Art 163. Definición. - Un conjunto habitacional es un grupo de unidades habitacionales que pueden estar reunidas o aisladas en un mismo edificio y cuya propiedad puede ser individual o colectiva. Los conjuntos habitacionales son desarrollos urbanos diseñados para proporcionar viviendas a múltiples familias o individuos y uno de sus objetivos principales es abarcar la mayor densidad poblacional posible en un determinado espacio.

En los casos de conjuntos habitacionales, en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los departamentos o unidades a declararse en propiedad horizontal, para los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

79-144



Art 164. Bienes Comunes. - Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y a 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, la techumbre, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, cisternas, estanques, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, etc.

Los bienes mencionados en el inciso 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. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente, a ser una sola propiedad y un solo propietario.

SECCIÓN XI: URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Art 165. Definición de Urbanización. - Se entiende por urbanización al conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas sin riesgo a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viables en terrenos estables.

Art 166. Reglamentación básica de las Urbanizaciones. - Los proyectos de urbanización observarán la siguiente reglamentación:

- a) Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Tulcán calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial R1 R2 por los instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.
- b) Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones determinadas, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a través de la figura de suelo creado.
- c) Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.
- d) Las Urbanizaciones Sujetas a Reglamentación General que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de





la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección de Planificación, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del cantón Tulcán, de conformidad con esta ordenanza

CAPÍTULO VI: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art 167. Estándares urbanísticos. - En función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales en cada una de las jurisdicciones cantonales, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Infraestructura;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;
- d) Conservación y protección del patrimonio arquitectónico;
- e) Protección y mitigación de riesgos.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras. Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción que corresponda.

SECCIÓN I: ESPACIOS PÚBLICOS

Art 168. Definición. - Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo. Estas áreas están asociadas a los sistemas viales, de transporte y equipamientos, su presencia y calidad sirven para mejorar las condiciones ambientales, propiciar el encuentro de los ciudadanos y consolidar zonas residenciales.

Art 169. Componentes del espacio público. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del cantón Tulcán, destinados al uso y disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales, uso o afectación que satisfacen necesidades de uso público.
- c) Los demás bienes de uso público que establece el Código Orgánico Administrativo.





Art 170. Elementos principales y complementarios. - El espacio público está conformado por elementos principales y complementarios:

- a) Elementos Principales: Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
 1. Los componentes de los perfiles viales tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
 2. Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
 3. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
 4. Áreas para conservación y preservación. – de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, escultura, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

- b) Elementos complementarios: Componentes de vegetación natural o intervenida:
 1. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
 2. Componente del amoblamiento urbano: Mobiliario
 3. Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruido.
 4. Elementos de organización tales como paradas de buses y semáforos.
 5. Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardines, bancas relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
 6. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos e infantiles.
 7. Elementos de servicios como parquímetros, cicletteros, surtidores de agua, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.
 8. Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores de basura.
 9. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamano, cámaras de vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

- c) Señalización;
 1. Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;
 2. Elementos de señalización vial para prevención reglamentación.



Art 171. Reglamentación del espacio público. - Los componentes del espacio urbano podrán ser definidos y/o implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento cantonal y nacional vigente.

Art 172. Gestión del Espacio Público. - La Dirección de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán planteará políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio cantonal, debe cumplir entre otras las siguientes funciones:

- a) Elaboración y actualización del inventario del espacio público.
- b) Definición de políticas y estrategias. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente las planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
- c) Elaboración y coordinación del sistema general del espacio público.
- d) Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos. e) Definición de escalas y criterio de intervención.
- e) Desarrollo del mecanismo de participación y gestión.
- f) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art 173. Autorización de Usos. - En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas. Se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generan derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Art 174. Accesibilidad al espacio público. - Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, limitación o enfermedad entre otras.

SECCIÓN II: INFRAESTRUCTURA

Art 175. Definición: La infraestructura se refiere al conjunto de instalaciones, estructuras y servicios fundamentales que permiten el funcionamiento de una sociedad o economía. Incluye



carreteras, puentes, redes de transporte, agua potable, electricidad, telecomunicaciones y servicios de salud, entre otros. Estos sistemas son esenciales para facilitar el desarrollo económico y social, conectando comunidades y promoviendo el bienestar.

Art 176. Redes de infraestructura existentes: Las redes de infraestructura con las cuales cuenta el cantón Tulcán, se encuentran descritas y desarrolladas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN III: PREVISIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art 177. Definición. - Se considerará como vivienda de interés social al hogar o residencia destinada a los grupos de atención prioritaria y a las personas en situación de pobreza o vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos y medios que no posean vivienda propia, la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La vivienda deberá contar con las aprobaciones que la Municipalidad de Tulcán disponga.

Art 178. - Zonas Especiales de Interés Social. - Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales y vivienda de interés social, así como aquellos asentamientos que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma vigente. Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local. Estas zonas deberán ser tratadas como Plan Parcial

Art 179. Uso de suelo para vivienda de interés social. - El uso de suelo exclusivo para el desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo mitigable, primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, se determinará según lo siguiente:

- a) Se destina a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicadas en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
- b) Se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como son: construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con facilidad o acceso directo a



redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismos resistentes; y, económicos.

- c) Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto.
- d) Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el enunciado anterior respetaran las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo

Art 180. Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán expedirá ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Art 181. Acceso al suelo para vivienda de interés social. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

En los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

Art 182. Producción social del hábitat. - La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Art 183. Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. - En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.





Art 184. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. - Deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del cantón Tulcán, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años.

Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante, así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Art 185. Etapas de Desarrollo de urbanizaciones de interés social. - Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal;
- b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal;
- c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas municipales competentes las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial;
- d) El Municipio del cantón Tulcán podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas municipales o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales;
- e) La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.



SECCIÓN IV: CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art 186. Conservación. – Es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tulcán: preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural, para lo cual podrán formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados para precautelar los bienes patrimoniales en su jurisdicción territorial que se encuentren en riesgo, podrán declararlos de utilidad pública y expropiarlos, para lo cual, de no mediar reconocimiento nacional, podrá realizar declaratoria de patrimonio cultural sobre aquellos inmuebles históricos o culturales

El Gobierno Autónomo Descentralizado, en el ámbito de sus competencias, deberán incorporar la información referente al registro de bienes de interés patrimonial e inventario de bienes y manifestaciones del patrimonio cultural de su jurisdicción al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), para lo cual deberán emplear las herramientas metodológicas que señale el INPC.

Art 187. Patrimonio Cultural Inmueble. - Son aquellos bienes que por su manifestación material no puede ser movida, trasladada o separada de su estructura principal. Los bienes inmuebles patrimoniales poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de importancia, que los convierte en referentes de conocimiento de la historia, el arte y la técnica.

Art 188. Inventario Patrimonial. - Es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien

Art 189. Registro de Bienes de Interés Patrimonial: El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección.

Art 190. Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE): Es la herramienta tecnológica de información del patrimonio cultural a nivel nacional. Permite el almacenamiento, organización y clasificación de datos de los bienes para la gestión del patrimonio cultural.

Art 191. Declaratoria de bienes como patrimonio cultural nacional. - La declaratoria es el acto administrativo, expedido de oficio o a petición de parte, por el Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el cual se determina la incorporación de un bien o conjunto de bienes





inmuebles al patrimonio cultural nacional, y que tiene como finalidad la protección inmediata del mismo.

Art 192. Bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, que no requieren de declaratoria: Son todos aquellos bienes detallados en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, en el cual se incluyen las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como: templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta el año 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger.

Art 193. Bienes inmuebles que requieren declaratoria como patrimonio cultural nacional: En los casos no previstos en la Ley, para el reconocimiento de bienes como parte del patrimonio cultural nacional, deberá existir previamente una declaratoria por parte del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, a fin de incorporar bienes inmuebles al patrimonio cultural nacional, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente instrumento.

Art 194. Proceso de inventario de bienes inmuebles patrimoniales. - El inventario de bienes inmuebles patrimoniales se consultará y gestionará a través del Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE).

Art 195. Ámbitos del inventario del patrimonio cultural inmueble. - El inventario del patrimonio cultural inmueble se podrá realizar bajo las categorías de:

- a) Bienes inmuebles arquitectónicos: Se refiere a edificaciones que, individualmente, poseen características tipológicas, morfológicas y técnico constructivas de valor patrimonial, y que pueden ser, entre otras: obras de arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial.
- b) Conjuntos Arquitectónicos: Se refiere al conjunto de bienes inmuebles en áreas específicas (calles, cuadras, manzanas), que se destacan dentro del entorno construido al poseer características formales, volumétricas y compositivas similares, conformando un todo armónico dentro de contextos arquitectónicos paisajísticos en medios urbanos o rurales.
- c) Espacios públicos y estructuras patrimoniales: Se refiere a espacios con fines y usos sociales, recreacionales, culturales o de descanso. También se refiere a elementos de articulación territorial o infraestructura como puentes, túneles, acueductos, vías, senderos, etc. de uso público con significado histórico-cultural y constructivo.
- d) Inmuebles funerarios: Comprende arquitectura relacionada con espacios funerarios o cementerios que conservan un valor histórico y socio cultural para la población.

Art 196. Parámetros técnicos de valoración de bienes inmuebles. - Según el artículo 14 de la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, “el valor cultural e histórico (o valor patrimonial)





de bienes inmuebles se determina a través de la aplicación de una escala de valores establecido por el conjunto de varios parámetros técnicos que serán establecidos en la Resolución que, para el efecto, expida el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.”

Art 197. Niveles de protección de bienes inmuebles patrimoniales. - Para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales, se establece la siguiente clasificación:

- a) Protección Absoluta: (rango 36-50 puntos): Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Alto Valor Patrimonial que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación.
- b) Protección Parcial: (rango 26 a 35 puntos): Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso.
- c) Protección condicionada (rango 16-25 puntos): Corresponde a bienes inmuebles catalogados como Patrimoniales en los que, su interior, puede presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, susceptibles de ser modificadas en concordancia con sus características volumétricas, compositivas y de materiales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología característica, accesos, portales, soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros).
- d) Sin protección: (rango de 01-15): Corresponde a aquellos bienes inmuebles patrimoniales que se encuentra en alto grado de deterioro (ruina):

Art 198. Criterios y del proceso para la incorporación de bienes inmuebles al registro de bienes de interés patrimonial. - Para la incorporación de Bienes inmuebles se establecen los siguientes criterios técnicos:

- a) Criterio Histórico-Simbólico: El bien inmueble se encuentra asociado a procesos históricos y/o tradicionales vivías de carácter local, regional o nacional; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.
- b) Criterio Arquitectónico: Representa la calidad del diseño del bien inmueble a nivel tipológico y morfológico, los elementos constructivos y decorativos relevantes, la tecnología utilizada en el sistema constructivo y utilización de materiales, el impacto visual que causa la edificación dentro de su entorno inmediato a nivel urbano o rural; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.

Art 199. Requisitos y proceso para la declaratoria de bienes inmuebles como patrimonio cultural nacional. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán contar con un plan integral de gestión se requerirá den las solicitudes de declaratoria de conjuntos arquitectónicos, centros históricos o conjuntos de bienes inmuebles bajo criterios temáticos como arquitectura moderna y contemporánea, arquitectura vernácula, industrial, u otros ámbitos





Dicho Plan deberá estar articulado a la normativa de uso y gestión del suelo y normativa local vigente y deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Antecedentes
2. Marco legal
3. Caracterización general del entorno
4. Valoración patrimonial:
5. Delimitación del área de protección
6. Modelo de gestión
7. Programas y proyectos de conservación
8. Mecanismo de seguimiento y evaluación.

SECCIÓN V: PROTECCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS.

Art 200. Competencia. - Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán, ejercer sus atribuciones dentro de su circunscripción territorial en todos los aspectos relacionados con la gestión y administración de los riesgos presentes y futuros conforme a las normas establecidas en La Ley Orgánica para la Gestión Integral de Riesgos y Desastres y demás normas que comprenden el ordenamiento jurídico ecuatoriano, considerando que su accionar es concurrente y debe ser articulado con los otros niveles de gobierno, sin perjuicio de la transversalidad que incluya a otros actores locales que puedan contribuir a un manejo más eficiente y oportuno de los riesgos.

Art 201. La Planificación Preventiva. - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se deberán realizar los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por técnicos especializados en la rama de riesgos o a su vez instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará la implantación de edificación en alguna en zonas definidas como de riesgo no mitigable.

Art 202. Riesgos Naturales y Antrópicos. - Se considera riesgo a las posibles consecuencias negativas de un evento que cause o pueda causar daño a las personas, a los bienes o al ambiente.

Se consideran riesgos naturales aquellos que tiene origen en fenómenos naturales, tales como, inundaciones, deslizamientos, terremotos, erupciones volcánicas o aquellos asociados con fenómenos atmosféricos, geológicos e hidrológicos o de características similares.

Se consideran riesgos antrópicos aquellos producidos por actividades humanas, como, los que tienen origen en anomalías en el suministro que dependan de redes físicas de agua, electricidad entre otros servicios; los que tienen origen en anomalías en el suministro de productos esenciales como alimentos primarios, farmacéuticos, energéticos, entre otros; desplome o fallos en obra civil, como edificaciones o infraestructura; incendios; accidentes asociados al transporte de personas y bienes; riesgos sanitarios, tales como, contaminación bacteriológica, intoxicaciones alimentarias, epidemias, entre otros; incidentes o accidentes en localizaciones





con problemas de accesibilidad; riesgos asociados al terrorismo y actos vandálicos; o riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.

Art 203. Obligatoriedad. - Las medidas que se tomen para reducir los riesgos y responder antes las emergencias y desastres son de carácter obligatorio para las personas naturales y jurídicas, de carácter público o privado, que se encuentren asentadas en el cantón con la finalidad de garantizar la protección de la vida de los habitantes del cantón, la infraestructura y el respeto a los derechos de la naturaleza.

Art 204. Reglas Generales de Aplicación Institucional. -sistema de Gestión de riesgos se regulará bajo las siguientes reglas:

- a) Las instituciones de educación de todos los niveles localizadas en el territorio del cantón Tulcán, promoverán actuaciones dirigidas a la divulgación y el conocimiento de factores de riesgo y, principalmente, a la aplicación de los instrumentos de planificación para la prevención y respuesta frente a situaciones de riesgo y emergencia.
- b) Los Participantes del Sistema, en ámbito de su actividad ordinaria y territorio, ejecutarán acciones que permitan producir, sistematizar y transferir el conocimiento en relación con los riesgos naturales o antrópicos para los que se requiera la ejecución de planes de prevención y respuesta.
- c) El proceso de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otros instrumentos de planificación sectorial deberán incluir el análisis de los factores de riesgo y las correspondientes políticas de mitigación.
- d) El ordenamiento del territorio, y en función de él, la habilitación del suelo y la edificación en el Cantón Tulcán, así como el ejercicio de los derechos vinculados con esta materia, estará condicionado, en todo caso, a la prevención y mitigación de los riesgos naturales y antrópicos y, en caso de emergencia o catástrofe, a la ejecución de las acciones de respuesta necesarias para atenderla.

Art 205. Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal. - Los componentes de la gestión de riesgos serán organizadas, programadas y ejecutadas en base en Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal, instrumento que permite analizar la problemática cantonal de riesgos y planificar las acciones de prevención, mitigación y respuesta a través de la determinación de:

- a) Perfil de territorio
- b) Elementos esenciales
- c) Análisis de Vulnerabilidades
- d) Priorización de líneas de acción.

La Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal deberá ser ejecutada en el marco de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus elementos formaran partes de los diferentes componentes de este a fin de garantizar su vinculación con la planificación del territorio cantonal y su ejecución.



Art 206. Planes Especiales de Reducción de Riesgos.- El Plan de Reducción de Riesgos es un documento que elabora la Unidad Municipal encargada de la Gestión del Riesgo, para establecer metas y objetivos específicos para la reducción del riesgo de desastres, conjuntamente con las acciones afines para la consecución de los objetivos trazados, así mismo analiza posibles eventos específicos o situaciones emergentes que podrían implicar una amenaza a la sociedad o al ambiente, y establece arreglos previos y compensaciones para permitir respuestas oportunas, eficaces y apropiadas ante tales eventos y situaciones.

En caso de que exista una actividad económica cuya infraestructura esté expuesta a un Riesgo o pudiera ocasionarlo, La Unidad responsable de la Gestión de Riesgo podrá solicitar un Plan de Reducción de Riesgos como requisito necesario a las licencias de habilitación de suelo, o edificación.

Art 207. El Riesgo en la Edificación. - El informe de regulación Cantonal incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Art 208. Reducción de Vulnerabilidades.- Los regulados, a partir de la vigencia de la presente ordenanza deben implementar obras estructurales tendientes a reducir las vulnerabilidades generadas por sismos, inundaciones, deslizamientos, incendios, explosiones, conmoción social, sequía y otras amenazas, dentro de sus edificaciones, concebidas desde el permiso de construcción o Licencia Urbanística de Edificación, en el desarrollo del proceso constructivo y en el funcionamiento de la edificación; así como acciones no estructurales de reducción de riesgos.

Art 209. Actividad Riesgosa. - En caso de que la Dependencia Administrativa Municipal encargada de la Gestión de Riesgos, Dirección de Ambiente y la Dirección de Planificación, determinen que existe Riesgo Muy Alto No Mitigable para actividades que realicen uno o varios administrados, se podrá ordenar la suspensión de la actividad hasta por un plazo perentorio de 30 días, en este tiempo la Dependencia Administrativa Municipal encargada de la Gestión de Riesgos se deberá emitir un informe sobre la situación actual de la actividad y así confirmar la suspensión definitiva o revocar la provisional.

Art 210. Normas de Protección Contra Incendios. – Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PUGS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento y las normas NEC sobre protección contra incendios.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo con su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.





Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Art 211. Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas). – La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el NEC.

CAPITULO VII:

DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS VIALES Y COMPLEMENTARIOS

Art 212. Definición. - Un sistema vial es el conjunto de medios técnicos, servicios e instalaciones que componen la vía pública y que son necesarios para el tránsito seguro y confortable de personas y objetos de un punto a otro. El sistema vial es el principal soporte de los flujos generados por las actividades urbanas y es también el principal estructurador de las ciudades, determinando la localización de las actividades urbanas y sus limitaciones de expansión

Art 213. Sistema vial - Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno y al previsto en la planificación vial del cantón Tulcán. Su construcción será realizada por el promotor según sea el caso, sujetándose a las afectaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, PDOT y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las normas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y a la política de movilidad sustentable.

Art 214. Clasificación del Sistema Vial. - Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte, Tránsito y Seguridad Vial, se establece la siguiente clasificación:

- a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas.
- b) Sistema Vial Rural.





SECCIÓN I: SISTEMA VIAL URBANO

Art 215. Definición. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art 216. Clasificación del sistema vial Urbano. – El sistema Vial Urbano se clasifica en:

- a) Vías Arteriales
- b) Vías Colectoras.
- c) Vías Locales

Art 217. Vías arteriales. – Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Art 218. Características funcionales de las vías Arteriales. – Las vías Arteriales comprenden las siguientes características:

- a) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- b) Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- c) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- d) Se puede acceder el estacionamiento de vehículos;
- e) Se puede circular algunas líneas de buses urbanos

Art 219. Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas y furgones).

Art 220. Características funcionales de las vías Colectoras. – Las vías colectoras comprenden las siguientes características:

- a) Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales;
- b) Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial;
- c) Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- d) Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- e) Proveen acceso a propiedades vecinas;
- f) Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- g) Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;



- h) Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- i) Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo;
- j) Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.
- k) En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobado por la Dirección de Planificación, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada;
- l) Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante; y,
- m) En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectora secundaria aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

Art 221. Vías locales. - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permite el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 50km/h.

Art 222. Características funcionales de las vías Locales. – Las vías locales comprenden las siguientes características:

- a) Se conectan solamente con vías colectoras;
- b) Proveen acceso directo a los lotes vecinos o frentistas;
- c) Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d) Bajos flujos vehiculares;
- e) No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f) No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículo de mantenimiento, emergencia y salubridad
- g) Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h) La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i) La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j) Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos
- k) No permiten la circulación de líneas de buses

Art 223. Diseño y construcción vial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal diseñara las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema vial del Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial, del Plan de Uso y Gestión de Suelo y Plan Vial.



Art 224. Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Art 225. Derecho de vías. - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del Gobierno Nacional.

En el Plan de Uso y Gestión de Suelo consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo con la clasificación establecida en las Reglas Técnicas. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en la ley de infraestructura y la norma técnica ecuatoriana vigente, referidos a especificaciones mínimas de las vías y a las normas establecidas en el planeamiento.

El Municipio a través de sus direcciones podrá diseñar las vías colectoras, las vías locales, peatonales, y escalinatas, las mismas que serán conocidas por dirección de Obras Públicas, previa a la aprobación del Concejo Municipal.

Art 226. Vías Peatonales. - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, mudanzas, entre otros, utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

Art 227. Ciclovías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.80 y de doble sentido 2.40 m.

SECCIÓN II: TRAZADO DE MALLA VIAL

Art 228. Trazado de Malla Vial.- Todos los polígonos de intervención territorial tendrán necesariamente el trazado de vías expresado en la propuesta de malla vial, hasta que se consolide un determinado sector la Dirección de Planificación y Gestión Territorial definirá el trazado específico el cual necesariamente irá contemplado en los procesos de fraccionamiento, partición, subdivisión, urbanización y aquellos complementarios hasta que se defina el trazado respectivo de la malla vial según corresponda.



CÁPITULO VIII: ÁREAS VERDES

Art 229. Definición de Áreas Verdes. - Se entenderá como áreas verdes a aquellos espacios que son escenas para el desarrollo, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno.

Art 230. Áreas de Protección Especial. - Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUGS.

Art 231. Especificaciones Técnicas de la Contribución de Áreas verdes y Comunales. - Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal. Se determina en base a lo siguiente:

1. Las áreas verdes y áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluados previamente por la Dirección de Planificación y un técnico acreditado y certificado en el tema de riesgos.
2. Las áreas de protección de ríos o taludes no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
3. No podrán ser destinadas para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.
4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las reglas técnicas vigentes.
5. La dirección responsable de la gestión de bienes inmuebles en coordinación con la dependencia responsable del catastro cantonal verificará y constatará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo con los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados según el caso

Art 232. Contribución de áreas verdes y comunales. - Las contribuciones por áreas verdes y comunales se establecerán en base a:

1. En fraccionamientos y subdivisiones de lotes en suelo urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.





- a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15 % de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
 - b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo
2. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
 3. En predios que se determine una urbanización se cumplirá con los porcentajes de áreas verdes o la compensación económica de ser el caso.
En predios cuyo fraccionamiento o subdivisión no se considere urbanización no se obligará a dejar áreas verdes ni su compensación económica.

Art 233. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas a áreas verdes y recreativas. -

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes y recreativas producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión o urbanización. Para dicho efecto se deberán cumplir 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. 8
- 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 totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo con lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
- e) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el gobierno municipal 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.

SECCIÓN I: PREVENCIÓN E IMPLEMENTACION DEL PAISAJE

Art 234. Ordenación del Paisaje. - Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar, para ello se observará lo siguiente:

- a) Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y tal efecto;
- b) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- c) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de la misma;
- d) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas entre otras, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias y estudios ambientales, realizadas por profesionales calificados.

CAPITULO IX ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art 235. Asentamientos Humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. - Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

Art 236. Proceso y aplicación de la norma. - Para el correcto proceso del registro de asentamientos de hecho, se estará a lo dispuesto en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020: Lineamientos para el levantamiento de información periódica de los asentamientos humanos de hecho y su proceso de regularización, publicada mediante REGISTRO OFICIAL No. 302 de 02 de octubre de 2020.





TÍTULO IV PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art 237. Planes Urbanísticos complementarios. – Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y 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 238. Clasificación de los Planes urbanísticos complementarios. - Los Planes urbanísticos complementarios se clasifican en:

- a) Plan Parcial
- b) Plan Maestro
- c) Plan especial
- d) Otros instrumentos de planificación

Art 239. Reglamentación de los Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios se sujetarán a la siguiente disposición:

- a) Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.
- b) Estos planes y proyectos deberán ser aprobados según la necesidad y en función de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y demás normas para cada caso.

SECCIÓN I: PLAN PARCIAL

Art 240. Planes Parciales. – Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

100-144





3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art 241. Creación del Plan Parcial. - Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Art 242. Alcance del plan parcial. - En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art 243. Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.
2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:
 - a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
 - b) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:
 - c) Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:





- d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.
- e) Mecanismos de financiación: Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
- f) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda: a. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional. b. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.
- g) Mecanismos de asociación:
- h) Tiempo de vigencia o implementación del plan.

SECCIÓN II: PLAN MAESTRO SECTORIAL

Art 244. Planes maestros sectoriales. - Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Art 245. 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 estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.



- e) Estos planes podrán ser impulsados por las dependencias Municipales en relación con las necesidades de la ciudadanía del cantón Tulcán.

SECCIÓN III: PLAN ESPECIAL

Art 246. Planes Especiales. - Los Planes Especiales son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, debido a una lógica sectorial a saber: parques o zonas industriales, áreas arqueológicas, aéreas patrimoniales, áreas turísticas significativas, grandes proyectos urbanos de equipamiento. Para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de riesgo, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

SECCIÓN IV: OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Art 247. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Artículo 38.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Art 248. Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

TÍTULO V: PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CÁPITULO I: GENERALIDADES

Art 249. Participación Ciudadana. – Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del cantón Tulcán tiene derecho a participar en el proceso de formulación,

103-144

El Reto es por ti Tulcán!



planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del cantón Tulcán, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico.

Los habitantes del territorio en el respectivo nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán a través de las Direcciones de Planificación y de Planeación Estratégica, previo al inicio de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo y, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales.

Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Durante el proceso de formulación y ajuste del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, acorde a las disposiciones que se emanen del órgano correspondiente municipal, o pudiendo utilizarse de forma organizada los procesos telemáticos o tecnológicos o su respectiva publicación en la página web o medios electrónicos disponibles.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo y que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación. Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores.

En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal de Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal. Sección Segunda Consejo Cantonal de Planificación

Art 250. Conformación del Consejo Cantonal de Planificación. - Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

Art 251. Participación del Consejo Cantonal de Planificación.- La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.





Art 252. Procedimiento de Aprobación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Instancia Técnica Municipal encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste de este.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión de Suelo discutido, la Dirección de Planificación Estratégica y Dirección de Planificación deberá actualizar el expediente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

Art 253. Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. - El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PDOT y PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Sección Tercera Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art 254. De la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal. - Para la aprobación del PDOT y PUGS por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

1. Expediente completo de formulación y/o actualización del PDOT y PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.
2. Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación.
3. Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PDOT y PUGS.
4. Una vez discutidos los contenidos del PDOT y PUGS, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.



TÍTULO VI:
NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
CAPITULO I:
GENERALIDADES

Art 255. Definición. – Es el conjunto de normas tiene por objeto mejorar las condiciones del hábitat en el Cantón Tulcán, estableciendo las condiciones y características mínimas generales de diseño y construcción para procurar la funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene de los espacios urbanos y de las edificaciones; prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente, sin perjuicio de que los inmuebles deban también someterse a otras disposiciones legales incluidas en los otros Libros que conforman el Código de Ordenamiento Territorial del Cantón Tulcán y de las disposiciones especiales existentes o que dicten organismos pertinentes.

Art 256. Normas Ecuatorianas de Construcción. - Son normas de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el ministerio rector de la política de Hábitat y Vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad

Art 257. Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, se sujetará a lo dispuesto en estas normas, en las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas, la Constitución, el Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Resolución 005 reformada por la resolución 0010 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo y todo el marco legal pertinente. Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Gestión Territorial absolverá las consultas aclaratorias sobre estas normas.

CAPITULO II:
**GESTIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN TULCÁN -
JEFATURA CONTROL DE CONSTRUCCIONES**

SECCIÓN I:
NORMAS GENERALES APLICABLES

Art 258. Objeto. - Establecer las normas básicas sobre edificaciones y construcciones que deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde al GAD Municipalidad del Cantón Tulcán.





Art 259. Ámbito de aplicación. - Se aplicará en el área urbana y rural según corresponda del Cantón Tulcán y sus cabeceras parroquiales, definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Tulcán (PUGS); reconociendo también las características y especificaciones especiales de las áreas patrimoniales.

Art 260. Fines. - Son fines de esta Ordenanza: Cumplir y hacer cumplir los requisitos técnicos a los cuales deberán someterse los propietarios y profesionales responsables de las construcciones e instalaciones de edificaciones que se implanten en predios urbanos y rurales, para que estos satisfagan las condiciones básicas de seguridad, higiene, confort y ornamentación urbanística, tutelando el efectivo goce de los derechos constitucionales.

- a) Promover la regulación, control e inspección de los proyectos, cálculos, sistema de construcción, calidad de los materiales y, uso, destino y ubicación de los edificios y estructura.
- b) Reducir en el mayor grado posible las construcciones informales y todos los trabajos con asesorías empíricas.
- c) Regular e inspeccionar el cumplimiento de la normativa técnica y los permisos respectivos.
- d) Llevar un registro de los Directores, Técnicos y/o constructores responsables de obra.
- e) Las edificaciones del cantón Tulcán deberán construirse de manera tal que su desempeño controle los daños que ocasionaría el evento sísmico y así precautelar la vida de sus habitantes.
- f) Propiciar que las construcciones del Cantón Tulcán cumplan las estipulaciones contenidas en las ordenanzas, resoluciones, normativa técnica y la normativa legal vigente, dentro de las cuales debe regularse;
- g) Cumplir con las Normas Ecuatorianas de la Construcción vigentes,
- h) Aplicar las Normas de Arquitectura y Urbanismo,
- i) Acatar las Normas NEC aplicables a las edificaciones y su gestión,
- j) Considerar el Reglamento de Seguridad y Salud para la construcción y obras públicas (AM-174 reglamento de seguridad para la construcción y obras públicas),
- k) Respetar la Normativa vigente de la Agencia de Regulación y Control de Electricidad (ARCONEL), referente a Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones,
- l) Cumplir con las Ordenanzas locales y normas adicionales a fines, que tengan injerencia en la construcción.
- m) Aplicar la Normativa vigente de la Dirección General de Aviación civil referente a las franjas de seguridad aeroportuaria.
- n) Acatar las Disposiciones en relación con los predios que consten en el inventario de los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, ACUERDO MINISTERIAL No. DM-2020- 063.



- o) Establecer los Derechos de vías establecidos por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art 261. Responsabilidad. - La responsabilidad de ejecución de esta Ordenanza les corresponde a las diferentes unidades competentes según corresponda del GAD Municipal de Tulcán.

Art 262. Facultades. - El GAD Municipal de Tulcán, a través de la Jefatura de Control de Construcciones se encargará de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza, para lo cual la misma tendrá las siguientes facultades:

- a) Otorgar o negar permisos para la ejecución de las obras a que se refiere esta Ordenanza respecto a construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales;
- b) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, con la finalidad de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado, o para la legalización de la misma, siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes, de contravenir a ellas, se aplicará las sanciones establecidas en el capítulo de Sanciones;
- c) Realizar inspecciones para verificar las mejoras que se hagan en un predio como: edificaciones; mejoramiento de suelo; conformación de muros de contención perimetrales; instalaciones hidro-sanitarias especiales, y otras que impliquen un estudio específico;
- d) Determinar medidas de sanción que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, mal ejecutados y sin permisos de construcción, malsanos o que causen molestias, aplicando lo que dispone esta Ordenanza.
- e) Ordenar la suspensión temporal o paralización de obras en ejecución en los siguientes casos:
 - 1. Construcciones sin planos aprobados y permiso de construcción;
 - 2. Cerramientos del predio sin que la Municipalidad establezca los verdaderos puntos de Regulación Urbana;
 - 3. Ocupación de retiros;
 - 4. Invasión de áreas; No respetar la normativa que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, para las vías de primer orden;
 - 5. El incumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, y/o o el incumplimiento de la ejecución de los planos legalmente aprobados.
 - 6. La obligatoriedad de dejar franjas de protección en acequias, quebradas y ríos, la obligatoriedad referente a Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, el incumplimiento de las Franjas de seguridad aeroportuaria, como determina la ley de la materia;
- f) Determinar la demolición de la edificación, por el incumplimiento de las normativas en los casos previstos en artículo anterior, y emitir el Informe Técnico debidamente motivado;
- g) Aplicar las sanciones correspondientes por incumplimiento a esta Ordenanza, según el caso pertinente;





- h) Expedir y modificar cuando lo considere necesario los mecanismos, acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de la presente Ordenanza;
- i) Coordinar con los Agentes de Control Municipal y quien corresponda, cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones de la presente Ordenanza; y,
- j) Las demás que le confieran esta Ordenanza y normativas conexas.

SECCIÓN II: DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL Y SU TIPO

Art 263. Reglamentación para las construcciones: Todas las construcciones que se realicen dentro de los límites de la jurisdicción del Cantón Tulcán deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Respetar el Informe de Regulación Urbana o Línea de Fábrica emitido por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, referente a los retiros ya sean frontales, laterales y/o posteriores conforme a los Polígonos del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, así como también las diferentes zonas de protección y preservación ecológica y otras normativas y leyes vinculantes.
- b) Respetar los planos aprobados Dirección de Planificación y Gestión Territorial del GADM de Tulcán
- c) Solicitar el permiso de construcción municipal correspondiente en la Jefatura de Control de Construcciones.
- d) Contar con la dirección técnica profesional en la obra de acuerdo con las disposiciones de la presente ordenanza.
- e) En predios donde no exista red de alcantarillado municipal se colocará provisionalmente pozos sépticos o biodigestores.

Art 264. Clasificación de las Construcciones: Las construcciones pueden realizarse bajo la siguiente clasificación, mediante los permisos emitidos por la Jefatura de Control de Construcciones:

- a) Reparaciones, Remodelación y Mantenimiento de construcciones existentes
- b) Control de cerramientos frontales provisionales y definitivos
- c) Construcción de Aceras y bordillos
- d) Construcciones provisionales nuevas menores con cubierta inclinada liviana hasta 50m2
- e) Construcciones Nuevas Mayores que superen los 50 m2
- f) Ampliación de edificación
- g) Derrocamientos
- h) Movimientos de tierras o desbanques



i) Estructuras para torres de comunicación y conexos

Cada uno de los ítems anteriores, tiene su propio protocolo de control, conforme esta Ordenanza.

SECCIÓN III: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art 265. Alcance. - La Dirección de Planificación y Gestión Territorial a través de la Jefatura de Control de Construcciones, otorgará al solicitante el Permiso de Construcción de acuerdo con la respectiva Aprobación de Planos realizada.

En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un predio establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro predio.

Art 266. Acta de entrega de planos, compromiso y responsabilidad. - En caso de que por motivos económicos u otros el propietario aún no desee realizar la construcción de una edificación, podrá solicitar la carpeta con todos los documentos del proyecto aprobado previo la suscripción de un Acta de Entrega de Planos, emitida por la Jefatura de Control de Construcciones en donde se encontrará detallado todas las obligaciones contraídas entre las partes.

Mientras no se realice el trámite para la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, no se podrá realizar construcción ni trabajo alguno.

En el caso de empezar la construcción sin obtener el Permiso de Construcción emitido por la Jefatura de Control de Construcciones el propietario se sujetará a las sanciones descritas en los artículos correspondientes de la presente Ordenanza.

Art 267. Requisitos para el Otorgamiento del Permiso de Construcción. - Los requisitos para este trámite serán:

- a) Juego de Planos Completos Generales y Especiales Aprobados por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial del GADMT;
- b) Solicitud de Construcción (F5) con los datos del propietario y del profesional encargado de realizar la dirección técnica o construcción según corresponda;
- c) Formulario de Permiso de Construcción (F11) en blanco;
- d) Copia simple del Formulario F7, Línea de Fábrica
- e) Pago de la tasa administrativa por inspección;
- f) Pago de la tasa administrativa por controles de obra.
- g) Informe favorable de inicio de obra elaborado por el técnico municipal correspondiente.



Art 268. Requisitos para la Renovación del Permiso de Construcción. - Los requisitos para este trámite serán:

- a) Formulario de Permiso de Construcciones (F11) en blanco;
- b) Formulario F5, lleno por el profesional, en caso de cambio o sustitución del mismo;
- c) Pago de la tasa administrativa por inspección;
- d) Pago de la tasa administrativa por renovación de permiso de construcción;
- e) Original del último Permiso de Construcción emitido.
- f) Original de la Cartilla de Control de Obra.
- g) Si el propietario cambia de director técnico o constructor, presentará en la Jefatura de Control de Construcciones una nueva solicitud de construcción, -formato (F5)- junto al Formulario F11 de Permiso de Construcción, así como el pago de la tasa por servicios Técnicos y Administrativos por renovación del Permiso de Construcción y su respectiva inspección.
- h) En caso de construcciones anteriores aprobadas para la Actualización del Permiso de Construcción, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño, se presentará el Original del Permiso de Construcción emitido y los requisitos que correspondan.

Art 269. Responsabilidad del Director Técnico Profesional o Constructor. - El profesional determinado tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Para cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director Técnico de Obra o Constructor el cual necesariamente deberá estar registrado en el Municipio de Tulcán.
- b) Velar por el cumplimiento de planos, normas técnicas, calidad de materiales y seguridad de los trabajadores.
- c) Todas las construcciones contarán con dirección técnica profesional, excepto las construcciones por trabajos varios y menores consideradas aquellas a las de una sola planta que tengan cubiertas inclinadas livianas y que no tengan proyecto de ampliación de hasta 50 m²;
- d) El profesional director técnico de obra o constructor deberá obligatoriamente exhibir el rótulo de obra según el formato vigente, con datos del proyecto, en un lugar visible en todo el proceso constructivo cumpliendo con las normas correspondientes, hasta que se verifique la terminación de la obra.
- e) Obligatoriamente el Director Técnico o Constructor, comunicará de manera escrita, verbal o telefónica según considere con una antelación mínima de 48 horas la terminación de armado de estructuras próximas a su fundición para que sean revisadas por la Jefatura de Control de Construcciones, quien determinará de acuerdo con el cumplimiento de Planos la autorización respectiva para su fundición que se registrará en la Cartilla de Control de Obra correspondiente.



- f) Informar por escrito a la Jefatura de Control de Construcciones cualquier novedad, incumplimiento, desacuerdo y la terminación de relación laboral entre el profesional y el propietario
- g) Mantener en obra una copia simple de los Planos Aprobados y del Permiso de Construcción vigente.

Art 270. Proceso de Inspección para la emisión del Permiso de Construcción. - Para el efecto del presente se seguirá el siguiente proceso posterior a la presentación de la Carpeta de Planos Aprobados por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, a la Jefatura de Control de Construcciones, se emitirán las Órdenes de Pago referentes a:

- a) Inspección Técnica, para la verificación y constatación del predio donde se implantará la construcción y que los trabajos de construcción no hayan iniciado.
- b) Inspecciones programadas de control de obra, de acuerdo con la tipología de la edificación, y altura aprobada del proyecto.
- c) Situación del predio, en el caso de no existir bordillos y no estar determinada el ancho de veredas y vía se enviará a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial para que sea el área de Topografía quien vaya a determinar estos parámetros para el inicio de obra.
- d) Si en la inspección existieran novedades como: la construcción se haya iniciado sin permiso, el predio se encuentre afectado y el predio conste en el Inventario de Bienes Patrimoniales, se procederá a solicitar el proceso técnico, legal y administrativo correspondiente, junto a las sanciones determinadas en la presente ordenanza.

Art 271. Límite de Validez de los Permisos de Construcción. - Los permisos de construcción tienen validez de seis meses a partir de la fecha de su emisión, por lo tanto, transcurrido este plazo se tendrá que renovar dicho trámite.

En caso de modificación del diseño arquitectónico, estructural o según la ingeniería correspondiente, se deberá presentar los debidos planos modificatorios o ampliatorios e iniciar el trámite de aprobación respectivo luego de lo cual, el propietario renovará el Permiso de Construcción.

El intervalo entre la vigencia de un Permiso de Construcción y su renovación será máximo de diez días laborables. De no hacerlo dentro de este lapso, se aplicará una sanción de carácter preventivo al Director Técnico, la cual será registrada en el acápite de observaciones de la Cartilla de Control.

Art 272. Alcance Legal de Permisos. - La concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse valida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art 273. Revocatoria de Permisos de Construcción. - La Dirección de Planificación y Gestión Territorial a través de la Jefatura de Control de Construcciones, pueden revocar los



Permisos de Construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si se comprobare en los siguientes casos:

- a) Que se han presentado datos, firmas, solicitudes falsas y omisiones de cualquier tipo de los documentos correspondientes;
- b) El incumplimiento de la norma técnica aprobada en los planos correspondientes que modifiquen sustancialmente el proyecto y aún más pongan en peligro la vida o la integridad de las personas.
- c) En caso de verificarse lo anterior, el funcionario correspondiente comunicará al respecto y realizará el informe pertinente.

Art 274. Permisos para Construcciones de Valor Histórico. - Se otorgarán permisos de construcción para reformas parciales o totales, demoliciones, ampliaciones entre otros, de acuerdo a la Ley de la materia junto con la Aprobación escrita por parte de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, o la unidad que corresponda junto al respectivo estudio técnico correspondiente aprobado que avale dichas intervenciones.

Art 275. Modificaciones en Planos Aprobados durante la Construcción. - Si durante la construcción de una edificación se desea hacer o se realizaren cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes o su estructura, con relación a los Planos debidamente Aprobados, debe solicitarse una nueva Aprobación a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, antes de efectuar los cambios en la obra. Si no se cumple con lo establecido la obra será paralizada temporalmente hasta que cumpla con el presente requisito, sin embargo, en cambios no determinantes en el proyecto no se exigirá el requisito expuesto, ello no exime de aplicar las sanciones correspondientes, este cambio deberá anotarse en la Cartilla de Control.

Art 276. Estudio del Sistema de Excavación Previo al Proceso Constructivo. - Cuando se trate de edificios de envergadura o que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el director técnico/Constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con planos en la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, la misma que se somete al control técnico periódico de acuerdo a las etapas de la excavación.

Art 277. Proceso Administrativo para Inicio de Construcciones. - El mecanismo adoptado para este control estará basado en la Cartilla de Inspecciones de Obra, el mismo cuyo formato se detalla en el instructivo correspondiente junto a todos los datos completos relacionados con el proyecto.

La obra ingresa al sistema de control del proceso constructivo y se le asigna una cartilla numerada de inspecciones de obra CIPO, donde se debe registrar el avance físico y las novedades de la construcción según corresponda, el formato se detalla en el anexo respectivo.

Se solicitará al director técnico, constructor y/o propietario que se coloque el rótulo de identificación de la obra de acuerdo al diseño establecido que consta en el instructivo para tal efecto.



Art 278. Inspecciones de Control de Obra. – Se realizará de forma obligatoria juntamente con el Director Técnico o Constructor responsable del proyecto, el respectivo control; además se deberá cancelar el valor estipulado en la Ordenanza correspondiente en base a la cantidad de inspecciones de Control de Obra que se realicen en su construcción de acuerdo a lo siguiente:

- a) Construcción de Una Planta Cubiertas Inclinadas “Dos Inspecciones”
- b) Construcción de Una Planta Cubierta con Losa de H. Armado “Tres Inspecciones”
- c) Construcción de Dos Plantas “Cuatro Inspecciones”
- d) Construcción de Tres Plantas “Cinco Inspecciones”
- e) Construcción de Cuatro Plantas “Seis Inspecciones”
- f) Construcción de Cinco Plantas “Siete Inspecciones”
- g) De acuerdo a cada piso en altura se aumentará una inspección.

Cada control deberá registrarse en un archivo fotográfico; en el mismo sentido se realizará la Cartilla de Control la cual contendrá:

- a) Inspección previa para otorgar el Permiso de Construcción (C0);
- b) Inspección de cimentación, retiros y ejes (C1);
- c) Inspección, previa fundición de elementos estructurales de losa 1 (C2.1);
- d) Inspección, previa fundición de elementos estructurales de losa 2 (C2.2);
- e) Inspección, previa fundición de elementos estructurales de losa 3 (C2.3);
- f) Inspección, previa fundición de elementos estructurales de losa n (C2.n);
- g) Inspección, mampostería interior y exterior y detalles(C3);
- h) Inspección, de habitabilidad de la edificación, puede ser parcial o total. Parcial si la construcción es ejecutada y/o utilizable/habitable por etapas. (C4)

Art 279. Mecanismo de Control. - Durante la ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los directores técnicos o los auxiliares de estos, están obligados a facilitar en cualquier momento para que se realicen las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

- a) Control 1: Excavaciones, verificación de la capacidad portante del suelo (de ser el caso que no cumpla el valor mínimo de diseño, se procederá a realizar la reposición de suelo con material pétreo subbase clase III, cumpliendo el proceso técnico de ejecución a determinarse por el director técnico), implantación y ejes de columnas, armado del acero de refuerzo en elementos estructurales verticales como cimentación, columnas y muros de contención de ser el caso.
- b) Control 2: Armado del acero de refuerzo de elementos estructurales horizontales como losas y vigas, circulaciones verticales; correcta construcción de volados de la losa en relación a retiros y a planos aprobados, construcción de ductos de ventilación e



iluminación según planos y correcta ejecución del armado de las instalaciones. Este control se repetirá según el número de pisos de la edificación.

- c) Control 3: Se verifica la correcta ejecución de mamposterías interiores y exteriores, el cumplimiento de detalles en fachadas de acuerdo a planos aprobados.
- d) Control 4: Con esta inspección se verifica el cumplimiento de normas adicionales y que la edificación Cumpla con lo dispuesto en lo que respecta a la habitabilidad de la edificación.

Art 280. Conformidad de las Obras con los Planos.- Mediante inspecciones periódicas de acuerdo al Mecanismo creado, la Jefatura de Control de Construcciones a través de sus funcionarios, verificarán que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza, caso contrario, el funcionario municipal correspondiente suspenderá la obra, hasta que el director técnico, constructor o propietario realice las rectificaciones necesarias, sin perjuicio de aplicar las sanciones contenidas en la presente Ordenanza.

Art 281. Cancelación de Permisos. - Si el interesado o quien corresponda no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y continua los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, se cancelará el Permiso de Construcción, no se podrá recabar el fondo de garantía y se determinará las acciones contra el propietario o Director Técnico según corresponda mediante la aplicación de las sanciones que para el efecto con templa la presente Ordenanza.

Art 282. Infracciones a la Ordenanza. - Como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, para comparecer en el menor tiempo posible a la oficina de Control de Construcciones del GAD Municipal de Tulcán junto a la aplicabilidad de las Sanciones de la presente Ordenanza.

Art 283. Verificación de la Habitabilidad de la Edificación. - Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán podrá verificar el cumplimiento de normas técnicas que aseguren la habitabilidad de la edificación.

Si se requiere poner en funcionamiento parte de un edificio, vivienda, o cualquier otra edificación en construcción, mediante una inspección se verificará que cumpla con los requisitos de la presente Ordenanza y que la prosecución de las obras no atenta contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

La Dirección de Planificación y Gestión Territorial por medio del Control de Construcciones correrá traslado con la información pertinente de las edificaciones nuevas y ampliaciones, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que sea esta la que registre en los correspondientes catastros.



Art 284. Devolución del Fondo de Garantía. - A petición escrita del interesado, se inicia con el proceso de verificación de la construcción de acuerdo a los planos Arquitectónicos e Ingenierías aprobados, así como el cumplimiento de la Cartilla de Control de Obra. Para la realización de este trámite la edificación deberá estar en condiciones de habitabilidad básica.

El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Planificación y Gestión territorial del GADMT para que una construcción entre en servicio, sea de manera total o de manera parcial o por etapas, como es el caso de las edificaciones sujetas a propiedad horizontal; y constituye el documento habilitante para la devolución del fondo de garantía. El Informe de la Jefatura de Control de Construcciones, sustentará esta particularidad.

El peticionario cumplirá con los requisitos, previa inspección final supervisada por la Jefatura de Control de Construcciones, Unidad administrativa que emitirá el informe que corresponda, y elevará su informe al Director de Gestión Territorial, para continuar con el trámite. A su vez aprobado este informe, el Director de Gestión Territorial, solicitará a la Dirección Financiera del GADMT, la procedencia del trámite.

El Fondo de Garantía, incluso será susceptible de devolución, cuando el peticionario solicite por escrito y demuestre que no haya iniciado el proceso constructivo, y desista su ejecución, para lo cual la Jefatura de Control de Construcciones solicitará adicionalmente la baja o anulación de los planos aprobados. El peticionario deberá entregar el juego de planos entregados al usuario para el trámite descrito.

Art 285. Requisitos para devolución De Garantía. - El peticionario deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por escrito de devolución de la Garantía de Construcción dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Tasa administrativa por pago de inspección.
- c) Copia del permiso de construcción vigente a la fecha de petición.
- d) Cartilla del Control de Construcciones realizadas original y copia.
- e) Copia del comprobante del pago de fondo de garantía;
- f) Copia de la tarjeta que consta la aprobación de planos;
- g) Registro fotográfico y cronológico del proceso de construcción.
- h) Copia simple de la libreta de ahorros o certificado bancario del peticionario, puede ser cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador; para realizar la transferencia del fondo de garantía;
- i) Copia de la Carta del pago del impuesto predial vigente.

Art 286. Vigencia de la Garantía. - Si la devolución del valor de la garantía no hubiere sido solicitada en el plazo de cinco años, contados a partir de la fecha en que fue consignada/otorgado al GAD Municipal, prescribirá el derecho de devolución y pasará a formar parte de los fondos municipales, conforme al acuerdo 0074 del Ministerio de Economía y Finanzas.





Art 287. Pérdida del Fondo de Garantía de Construcciones. – Las causales para ello serán las siguientes:

- a) Si se ejecutan cambios mayores que alteren el proyecto sin la aprobación de planos;
- b) Si aumentan áreas de construcción modificando el proyecto;
- c) Cuando no se respete el proceso de Control con la Cartilla de Inspecciones programadas de obra;
- d) Si la obra no es supervisada por un director técnico o constructor;
- e) Si no se respeta la Reglamentación Urbana indicada en la línea de fábrica F7 emitido por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

En el caso de que el usuario haya incumplido los ítems anteriores, se perderá el fondo de garantía, previo al informe elaborado por la Jefatura de Control de Construcciones, además el GADM-Tulcán se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

SECCIÓN IV: PERMISO DE TRABAJOS VARIOS

Art 288. Alcance. - Se emitirá el permiso de Trabajos Varios de Construcción, en los siguientes casos y de acuerdo a la ordenanza que regula los cobros de tasa de servicios administrativos vigentes; para construcciones provisionales siempre y cuando estos respeten los retiros; en mejoras locativas o acabados; rediseños interiores; cambios en cubierta; construcciones en terrazas para bodegas, lavados, patios, máquinas e intervenciones menores.

Art 289. Trabajos varios para viviendas respetando los retiros. - Se considerará el permiso a construcciones de viviendas de hasta 50 m2 con cubiertas inclinadas livianas, para lo cual se deberá presentar un proyecto arquitectónico general y detalles constructivos el mismo que será abalizado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial. Si las construcciones superan los 50 m2 deberán contar con planos arquitectónicos y estructurales debidamente aprobados, aun cuando este diseñada con cubierta inclinada liviana. Cuando la cubierta sea de hormigón armado o tipo kubilosa requerirá la Aprobación de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial sin importar el área a construirse.

Art 290. Trabajos varios para mejoras locativas, acabados, rediseños interiores, cambios de cubierta, construcciones en terrazas para bodegas-lavado-máquinas e intervenciones menores. - En edificaciones existentes, se permitirá exteriores, siempre y cuando estén conforme al Informe Línea de Fábrica:

- a) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- b) Pintura de exteriores. En el caso de pintura exterior se deberá obtener el permiso correspondiente de ocupación de veredas o vías según corresponda;
- c) Reparaciones exteriores de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales como al espacio público;



- d) Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 20 m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural);
- e) Construcciones provisionales para uso de oficina-, bodega o vigilancia de predios durante la edificación de una obra;
- f) Construcciones de cubiertas livianas en garajes, que únicamente cubran los vehículos, ya que estas estructuras no pueden ser usadas como bodegas, locales comerciales ni espacios habitables.
- g) Construcciones menores con cubierta liviana tipo Eternit o similares, respetando la línea de fábrica establecida para el sector. (formulario F7).
- h) El Permiso de Trabajo Varios se extiende al movimiento de tierras y desbanques que alteren el nivel natural del terreno. y/o que generen riesgo a los predios colindantes. La tasa de aprobación estará en función del avalúo del terreno, conforme ordenanza de tasas municipales.
- i) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

Art 291. Requisitos para Permisos de Trabajos Varios. - Se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Trabajos Varios.
- b) Pago de inspección técnica
- c) Copia de la carta del impuesto predial vigente.

Art 292. Emisión de Permisos de Trabajos Varios. – Una vez realizada la inspección se emitirá la autorización de permiso de Trabajos Varios en el formulario F2 para tal efecto, y cumpliendo con los pagos por servicios técnicos y administrativos vigentes.

Si el informe de la inspección no es favorable, no se emitirá ningún permiso.

Art 293. Vigencia de los Permisos para Trabajos Varios. - Tendrán una duración de treinta días calendario.

Art 294. Renovación de los Permisos para Trabajos Varios. - Si los trabajos iniciaron y su ejecución no hubiese terminado en los 30 días, se podrá renovar 30 días adicionales únicamente adjuntando el formulario correspondiente siempre y cuando se mantengan el mismo tipo de trabajos solicitados.

En caso de no haber iniciado los trabajos varios a la fecha de emisión, podrán renovar su permiso por 30 días más cancelando el costo adicional. (Se permitirá hacer uso de este permiso como máximo 3 meses después de su fecha de emisión).



SECCIÓN V: PERMISO DE CERRAMIENTO

Art 295. Alcance. – La Dirección de Planificación y Gestión territorial, a través de la unidad de Topografía, emitirá el permiso de cerramiento, para definir los linderos del predio hacia el espacio público en general. Los linderos interiores corresponden a los copropietarios involucrados, para este caso el GAD Municipal de Tulcán no emitirá permiso de cerramiento como tal, se emitirá el permiso de cerramiento, en los siguientes casos:

- a) Predios urbanos que no hayan delimitado ni construido su cerramiento, deberán realizar su cerramiento con materiales perdurables como son: bloques de hormigón, ladrillo o verjas metálicas, para resguardar la seguridad del predio o de los colindantes.
- b) En caso de no existir bordillos y no estar determinado el ancho de veredas y vía,

Art 296. Requisitos para la Obtención del Permiso de Cerramiento. – Para obtener el permiso de cerramiento es necesario presentar los siguientes requisitos:

- a) Copia del impuesto predial del año en curso.
- b) Pago de la inspección según la tasa vigente
- c) Pago de por cada metro lineal de cerramiento a construir.
- d) Formulario correspondiente F10
- e) Informe favorable de la determinación de la línea de cerramiento otorgado por el área de topografía de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

Art 297. Control de los Permisos de Cerramiento. - Una vez emitido dicho permiso por la Dirección de Gestión territorial con el informe favorable del área de topografía, la Jefatura de Control de Construcciones verificará el cumplimiento del mismo.

Se podrán considerar como cerramientos de carácter provisional aquellos realizados con cercas de madera y alambres de púas, ya que evitan las invasiones posibles como también pueden convertirse en basureros o un espacio perfecto para ocultar a personas de dudosa procedencia. De no cumplir con lo especificado en este capítulo, se someterá a la sanción estipulada en la presente Ordenanza.

Art 298: Vigencia de los Permisos de Cerramiento. - Tendrán una duración de 6 meses calendario.

SECCIÓN VI: PERMISO DE DERROCAMIENTO

Art 299: Alcance. El permiso de derrocamiento se otorgará previa solicitud del propietario, indicando las razones por las que solicita, las mismas que pueden ser por inminente riesgo, por haber cumplido su vida útil, por replanteo de línea de fábrica, por definición de zonas afectadas de cualquier naturaleza, y/o por ejecución de un nuevo proyecto constructivo.

Se procederá a obtener un permiso de derrocamiento en los siguientes casos:



- a) Cuando la edificación no sea parte del inventario de bienes patrimoniales del estado realizado por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural).
- b) Cuando se ha presentado el respectivo justificativo o anteproyecto ingresado a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
- c) Cuando se le quiera dar otro uso al predio en mención, razón justificada por la entidad municipal.
- d) En caso de deterioro o ruina de una edificación.
- e) En el caso que pudiera afectar a causa del derrocamiento la resistencia estructural de los colindantes, se exigirá se tome las medidas de seguridad pertinente para la estabilización de la estructura y evitar su colapso.

El cobro por concepto de derrocamiento será considerado en base al valor del avalúo de la edificación que consta en la carta del impuesto predial vigente, aplicando la tasa correspondiente.

En casos especiales, cuando el derrocamiento se lo realice por partes el valor a cancelar será proporcional al avalúo de la parte en la cual se realiza la intervención.

Art 300. Requisitos para la obtención del Permiso de Derrocamiento. – Para obtener el permiso se derrocamiento, es necesario presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por escrito a la Jefatura de Control de Construcciones.
- b) Pago de inspección según la tasa vigente;
- c) Pago de la tasa correspondiente según la ordenanza;
- d) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Informe favorable emitido por el área técnica del GADMT.
- f) Formulario correspondiente.

Art 301. Emisión para Permisos de Derrocamiento. - Luego de receptor los documentos y si cumple con los requisitos establecidos se emitirá el permiso de derrocamiento en el formulario respectivo.

En caso de que lo amerite para ejecutar la demolición se deberá obtener el Permiso en la Dirección de Transporte Terrestre Transito y Seguridad Vial del GAD Municipal de Tulcán, con relación a la ocupación de las vías con herramientas técnicas.

Art 302. Vigencia de los Permisos de Derrocamiento. - Tendrán una duración de treinta días calendario.

SECCIÓN VII: PERMISO DE OCUPACIÓN DE ACERA Y VÍA

Art 303. Alcance. - Los usuarios están autorizados a ocupar la acera y / o vía con materiales de construcción temporalmente, Siempre que cuenten con el permiso de construcción vigente o de trabajos varios respectivo. El permiso de ocupación de acera lo emitirá la Jefatura de



Control de Construcciones; y, el permiso de ocupación de vía lo emitirá la Dirección de Movilidad, Tránsito y Transporte Terrestre del GADMT.

Art 304. Requisitos para la Obtención de Permiso de Ocupación de Acera. – Para obtener un permiso para la ocupación de acera, será indispensable presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario correspondiente.
- b) Permiso de construcción vigente (sea de derrocamiento, cerramiento, trabajos varios y edificación).
- c) Pago de la tasa correspondiente.

Art 305. Vigencia de los Permisos de Ocupación de Acera - Por la ocupación de acera se pagará el 5% de una remuneración básica unificada y tendrá un plazo máximo de 8 días.

Quien ocupe la media vía con materiales y equipos de construcción pagará el 10% de la remuneración Básica Unificada, en zonas céntricas o vías principales de Alto Tráfico Promedio Diario TPD, deberán obtener el permiso en la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADM-T.

El que ocupe la vía completa con materiales y equipos de construcción, deberán obtener el permiso en la Dirección de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADM-T, con un plazo máximo de ocupación de 12 horas, además deberá pagar el 15% de la remuneración Básica Unificada.

Estos permisos son renovables y deberán ser tramitados por el interesado.

SECCIÓN VIII: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO

Art 306. Alcance. - Se considerarán sanciones producto de las infracciones establecidas en la presente Ordenanza, en caso de que el Director Técnico, propietario, constructor o la persona que resulte responsable de la obra, no cumpla con las disposiciones descritas para la construcción de edificios, trabajos varios, cerramientos, derrocamientos, ocupación de acera y vía, o cualquier otro trabajo que tenga relación a la construcción en el Cantón Tulcán.

Art 307. Órgano Competente de Control. - La Dirección de Planificación y Gestión Territorial por medio de la Jefatura de Control de Construcciones, ejercerá las funciones de vigilancia, regulación y control de conformidad con la normativa vigente.

La Jefatura de Control de Construcciones o funcionario correspondiente iniciará el procedimiento sancionador pertinente y será encargado de llevar la fase instructora, siguiendo el debido proceso y respetando el derecho a la defensa del supuesto infractor, para que presente las pruebas de descargo en el tiempo procesal oportuno.

La fase sancionatoria del Procedimiento Administrativo sancionador estará encargada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.



Art 308. Derrocamiento. - En caso de que la Infracción amerite derrocamiento de edificaciones, la Jefatura de Control de Construcciones elaborará el Informe debidamente motivado, dirigido al Director de Planificación y Gestión Territorial, quien correrá traslado al Ejecutivo, cuya resolución de ser favorable se notificará a la Dirección de Obras Públicas con todo el Expediente del caso, para que proceda con el derrocamiento de la edificación u obra edificada o instalada de manera ilegal.

La resolución, contendrá el informe motivado y sustentado del cometimiento de la infracción, así como la base legal sancionatoria aplicable.

Se otorgará un plazo perentorio de 30 días calendario, para iniciar el derrocamiento y su culminación, o de común acuerdo se fijará un plazo entre las partes, de lo cual se elevará un acta de compromiso debidamente legalizada para que tenga un efecto formal y efectivo.

De no efectivizarse, el cumplimiento del acta respectiva, o de manera unilateral el sancionado no cumple dicho compromiso, se sancionará conforme la ley, y se elevará un informe a la Comisión de Concejo pertinente, para que en conocimiento de estos hechos autorice a la Dirección de Obras Públicas, el derrocamiento respectivo, con los costos económicos que este proceso determine.

Art 309. Procedimiento Sancionatorio. - La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta el perjuicio causado por la infracción cometida; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará con:

- a) Al detectar la irregularidad se colocará el sello de paralización de obra.
- b) Se entregará la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, por parte del personal de la Jefatura de control de Construcciones.
- c) El propietario del predio en donde se cometió la infracción, con los documentos requeridos por la Jefatura de Control de Construcciones o con las pruebas correspondientes, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el procedimiento administrativo sancionador referente al Código Orgánico Administrativo, considerando que la no presentación en el término establecido en la citación podría ser considerada como rebeldía.
- d) La Jefatura de Control de Construcciones, luego del análisis documental y pruebas de cargo y descargo, emitirá un informe tipificando la(s) infracciones cometidas. Su sanción pecuniaria y su remediación o acciones conducentes a aplicar la presente Ordenanza.

Art 310. Suspensión o Clausura de Obras en Ejecución o Terminadas. - Este procedimiento se iniciará con la emisión de la citación correspondiente y la respectiva colocación del sello de paralización en un lugar visible de la obra.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta Sección, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial por medio de la Jefatura de Control de Construcciones, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos:





- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Gestión Territorial y la dirección de sostenibilidad ambiental se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;
- c) Cuando se causen afectaciones sobre bienes inmuebles arquitectónicos registrados en el inventario de Patrimonio Cultural;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección competente del GAD Municipal de Tulcán;
- e) Cuando la construcción se la ejecute sin Planos Aprobados o el Permiso de Trabajos Varios y sin cumplir con las autorizaciones pertinentes;
- f) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de lo que determina en su articulado la presente ordenanza;
- g) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones del personal de la Jefatura de control de Construcciones o del personal autorizado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial;
- h) Cuando los permisos Municipales hayan sido revocados o haya terminado su vigencia;
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un director técnico o Constructor;
- j) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- k) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente por: riesgos naturales, climáticos, antrópicos, eléctricos y sanitarios;
- l) Cuando se invada la vía pública con una construcción sin permiso alguno;
- m) Cuando exista controversia o denuncia respecto a una construcción como medida cautelar.
- n) Cuando exista controversia referente a los linderos o propiedad del bien.
- o) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas de uso, impuestas a los predios en el Certificado de Línea de Fabrica determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural; y, Cuando no se informe a esta Jefatura de los controles de obra programada.
- p) No obstante, el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales precedentes a), b), c), d) y e), la Dirección de Planificación y Gestión Territorial por medio de la Jefatura de control de Construcciones, podrá ordenar se lleven a cabo las obras necesarias que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.
- q) El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este Artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a la presente Ordenanza.





SECCIÓN IX: SANCIONES

Art 311. Sanciones Pecuniarias o Multas. - La Dirección de Planificación y Gestión Territorial por medio de la Jefatura de Control de Construcciones en los términos de esta Sección, sancionará con multa al propietario, director técnico, constructor o a quien o quienes resulten responsables de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

Art 312. Sanciones Menores, el 10% del Salario Básico Unificado. - Se sancionará con una multa del 10% del Salario Básico Unificado vigente a los propietarios, constructores y directores técnicos que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando se obstaculice o impide ingresar a inspeccionar la obra en cualquier momento al Técnico de Control de Construcciones u otros inspectores designados o delegados para tal efecto;
- b) Falta de rótulo de identificación de la obra, con el formato establecido;
- c) Reparación de la edificación sin el permiso de trabajos varios, se deberá iniciar el trámite para la obtención del permiso de trabajos varios según corresponda;
- d) Ocupación de la acera con escombros o materiales de construcción sin permiso respectivo;
- e) Cuando se haya realizado cortes en aceras y rampas, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente, deberá realizarse la reposición de los daños realizados;
- f) Cuando no se observen las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.
- g) Cuando los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano que no tengan cerramiento, o su edificación se encuentre en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, el cobro será por cada año y se exigirá realizar el cerramiento con materiales no desechables.

Art 313. Sanciones de Primera Clase, un salario básico unificado. - Se sancionará al director técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando se retire o se rompa voluntaria o involuntariamente los sellos de suspensión de obra;
- b) Cuando la edificación no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se perderá el derecho a devolución del fondo de garantía, y se exigirá la presentación de



- los planos de legalización que correspondan, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la entrega de la citación correspondiente;
- c) Cuando se haya realizado apertura de ventanas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas o nuevas sin el permiso correspondiente y el visto bueno de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, debiendo el infractor luego de la notificación correspondiente corregir la infracción mas las acciones correctivas;
 - d) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en la norma correspondientes, se implementará inmediatamente la norma;
 - e) Cuando en una obra o instalación no se respete el mínimo acero de refuerzo requerido por el Ingeniero calculista establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y en las leyes correspondientes, se realizará el procedimiento técnico correspondiente como se corregirá de acuerdo al criterio técnico emitido para tal efecto;
 - f) Cuando en la obra se utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial,
 - g) Cuando en el proceso constructivo de una edificación no se utilice las herramientas, equipos y procesos adecuados que la técnica de la construcción establece, por ejemplo: mezcla de hormigones es necesario la utilización de hormigonera o mixes, no se permite de forma manual, trabajos en altura sin andamios y otros según establece la norma técnica de la construcción;
 - h) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos u otros, el responsable deberá reparar el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.
 - i) El propietario que no haya solicitado la inspección final dentro del control de construcciones.
 - j) Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos citados en la misma.
 - k) Construcciones que incumplen con los controles respectivos que se registran en la Cartilla de Obra correspondiente

Art 314. Sanciones de Segunda Clase, dos salarios básicos unificados. - Se sancionará al director técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:

- a) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial en base a la ley, se sancionará con el derrocamiento inmediato de los trabajos realizados, siguiendo el proceso establecido en la presente ordenanza, también se considerará el análisis social respectivo;
- b) Cuando en una obra no tome las medidas necesarias para proteger la vida, la salud y la integridad de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño;
- c) Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.





- d) Cuando se inicie el proceso de construcción sin haber obtenido el informe favorable de del proceso de Aprobación de Planos en el GADMT.

Art 315. Sanciones de Tercera Clase, tres salarios básicos unificados. - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública; además se realizará la reparación de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra.

Art 316. Sanciones de Cuarta Clase, cuatro salarios básicos unificados. - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades y acciones legales y administrativas correspondientes;
- b) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la certificación de Línea de Fabrica en los planos aprobados y permiso de construcción, en este caso la municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial y la Resolución por parte del Concejo se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.
- c) Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse documentalmente y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción.
- d) Se sancionará con la suspensión de un año al Profesional de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en la municipalidad Falsificación de firma y adulteración en los documentos aprobados, firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan.
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, sin tener los permisos necesarios a la fecha de la infracción;
- f) Cuando en la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la autorización de la autoridad competente, se realizará la suspensión inmediata del permiso de construcción;

Art 317. Sanciones especiales. - Son aquellas, que por su naturaleza no están contempladas, en los artículos anteriores y se las realiza en base a las siguientes definiciones:

- a) **Construcciones ilegales:** son aquellas edificaciones construidas en espacios no





autorizadas en la línea de fábrica, como áreas dedicadas a retiros, áreas de protección, áreas de afectación o similares.

b) Construcciones informales: son aquellas edificaciones construidas en espacios habilitados o permitidos en la línea de fábrica correspondiente, o que sean susceptibles de autorizarse una construcción, pero no cuentan con los permisos de construcción, emitidos por órgano competente.

1. Para el caso de construcciones ilegales: la sanción será del 10% del SBU, por cada metro cuadrado de construcción. Sin perjuicio de las acciones correctivas.
2. Para el caso de construcciones informales: la sanción será del 5% del SBU, por cada metro cuadrado, y la regularización de los planos.
3. Invasión de la línea de fábrica utilizando cualquier material: la multa consistirá en el 10 % del SBU por cada metro lineal, se realizará el informe técnico correspondiente y de ser el caso se procederá al derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;

Art 318. Sanciones en Caso de Reincidencia. – Dentro de las sanciones establecidas en los artículos anteriores, el propietario del predio, director técnico, constructor o persona responsable podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a las ordenanzas en una misma obra, y se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

Art 319. Sanciones por oponerse o impedir el cumplimiento de órdenes de la Autoridad Municipal. – El oponerse o impedir el cumplimiento de órdenes dictadas o determinadas por la Autoridad competente conllevará las siguientes sanciones:

- a) En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el/la Comisario/a o por el/la inspector/a debidamente delegado o autorizado. Medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.
- b) Si se rompiere o violentare los sellos o etiquetas de clausura, se procederá a la demolición de la construcción u obras y se remitirá los documentos pertinentes a la fiscalía para el inicio de la indagación previa e instrucción fiscal.
- c) Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.
- d) Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.
- e) Además de las sanciones establecidas, se podrá decomisar los bienes materiales de la infracción, como también disponer la clausura definitiva

Art 320. Aplicación de la Multa. - La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del

127-144





propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente, que será cobrado a través del procedimiento coactivo respectivo.

CÁPITULO III: TRÁMITES MUNICIPALES EN LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I: TRÁMITES O PROCESOS DE LA JEFATURA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art. 321. Requisitos para obtener el Informe de Regulación Urbana (Línea de Fábrica).

- Para obtener el informe de regulación urbana (línea de fábrica), se presentará los siguientes requisitos:

- a) Formulario F7 (IRU) o denominado línea de fábrica.
- b) Copia de la carta predial actualizada
- c) Certificado de Epmapa-T, según corresponda
- d) Certificado de Emelnorte, según corresponda

SECCIÓN II: TRÁMITES O PROCESOS DE LA JEFATURA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Art. 322. Requisitos para la aprobación de copias de planos certificados. - Para la aprobación de planos certificados se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- c) Pago de la tasa correspondiente.

Art 323. Requisitos para la aprobación de Planos de Edificaciones. - Para la aprobación de planos de edificaciones será indispensable presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.





- h) Certificado de EMELNORTE para todos los sectores.
- i) Certificado de EPMAPA-T en los sectores no consolidados y según corresponda.
- j) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- k) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- l) Pago por concepto de fondo de garantía,
- m) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color azul.
- n) Planos de anteriores aprobaciones según corresponda.
- o) Presentación de los formularios F6, F8.
- p) Formulario INEC.
- q) Los planos presentarán como mínimo la siguiente información:
 - 1. Presentación de planos arquitectónicos: se incluye ubicación del predio, plantas arquitectónicas, acotamientos, cortes, fachadas, implantación, cuadro de áreas.
 - 2. Presentación de planos eléctricos: se incluye instalaciones eléctricas de iluminación, instalaciones eléctricas de tomacorrientes, con sus respectivas simbologías.
 - 3. Presentación de planos hidrosanitarios: se incluye instalaciones de agua potable, instalaciones sanitarias de aguas servidas, instalaciones sanitarias de agua lluvia, con sus respectivas simbologías.
 - 4. Presentación de planos estructurales: se incluye información general, cimentación, plintos, cadenas, columnas, vigas, losa de entrepiso, escaleras, elementos complementarios, planilla de hierros, y volúmenes de hormigón
 - 5. Adjuntar la memoria de cálculo de acuerdo a la normativa NEC en documentación física, que incluya capturas de pantalla del diseño estructural.
- r) Para edificaciones que, por su grado de importancia, altura mayor a tres niveles, o área superior a 400 m² y de equipamientos urbanos; previo a un análisis técnico realizado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, se cumplirá adicionalmente según corresponda con los siguientes requisitos:
 - 1. Instalaciones y sistemas contra incendios según la norma NEC contra incendios.
 - 2. Aprobación de los planos contra incendios y lo que corresponda por el Cuerpo de Bomberos de Tulcán.
 - 3. Instalaciones hidrosanitarias, revisadas y aprobadas por la EPMAPA-T
 - 4. Estudio de suelos de acuerdo a la normativa NEC (Geotecnia y cimentaciones).
 - 5. En caso de que los proyectos requieran autorización ambiental, se deberá adjuntar la licencia respectiva, plan de manejo ambiental y la aprobación por la unidad correspondiente.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única"*





responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."

Art 324. Requisitos para la aprobación de planos modificatorios y ampliatorios. - Estos se presentarán cuando haya una variación de más del 10% en relación del área por planta, manteniendo la misma funcionalidad, o cuando existan cambios sustanciales en la planificación del proyecto, sin considerar un área específica. Para ello se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Juego de planos completos generales y especiales aprobados por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial del GAD MT; y, documentación técnica que corresponda a los lineamientos determinados en el anterior artículo.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- f) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- g) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- h) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color azul.
- i) Pago de la tasa correspondiente por aprobación.
- j) Presentación de los formularios F6, F8, según corresponda
- k) Formulario INEC.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Art 325. Requisitos para la Aprobación de Levantamientos Arquitectónicos. - Se procederá a ello siempre y cuando cumplan con lo determinado en la línea de fábrica, normativa de uso y ocupación de suelo determinados en el presente instrumento como también a las condiciones de edificabilidad correspondientes, junto al Informe técnico de justificación de Aprobación del Trámite emitido por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, y para ello se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.



- b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- c) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- d) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- e) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- f) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- g) Pago de la inspección técnica.
- h) Certificado de EMELNORTE según corresponda.
- i) Certificado de EPMAPA-T según corresponda.
- j) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- k) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- l) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color morado.
- m) Formulario INEC.
- n) Los planos presentarán como mínimo la siguiente información:
 - o) Presentación de planos arquitectónicos: se incluye ubicación del predio, plantas arquitectónicas, acotamientos, cortes, fachadas, implantación, cuadro de áreas.
 - p) Memoria de cálculo de acuerdo a la normativa NEC en documentación física, que incluya capturas del diseño estructural y lo que estructuralmente se determine por el GADM.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Art 326. Requisitos para la Aprobación de planos de vivienda de Interés Social. - Para la aprobación de planos de vivienda de interés social, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Certificado de acreditación por parte del Ministerio de Hábitat y Vivienda, en donde se indica la calidad de ser beneficiario a la vivienda de interés social.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- f) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- g) Certificado de EMELNORTE para todos los sectores.
- h) Certificado de EPMAPA-T en los sectores no consolidados y según corresponda.





- i) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- j) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- k) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color azul.
- l) Presentación de los formularios F6, F8.
- m) Formulario INEC.
- n) Planos Arquitectónicos y estructurales.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Art 327. Requisitos para la Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal. – Para la aprobación de planos de declaratoria de propiedad horizontal, obligatoriamente se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial firmada por el propietario y profesional responsable del proyecto;
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Presentar el trámite en cuatro carpetas de cartón de color rojo.
- h) Planos arquitectónicos debidamente aprobados, originales o copias certificadas.
- i) Cuatro juegos de planos de propiedad horizontal, y cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales firmados por el Arquitecto encargado del proyecto y del propietario.
- j) Archivo digital en CD del proyecto y la declaratoria de propiedad horizontal.
- k) Reglamento interno de copropiedad de acuerdo a la tipología según la Ley de Propiedad Horizontal.
- l) Informe de inspección de verificación emitido por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.
- m) Certificados de factibilidad de dotación de los servicios básicos EPMAPA-T y EMELNORTE.



- n) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- o) Pago correspondiente por concepto de aprobación de propiedad horizontal de acuerdo a la tasa vigente.
- p) Fondo de garantía referente a la propiedad horizontal, cuando el proyecto fuese planteado por etapas; dicho pago podrá realizarse en efectivo, póliza o hipoteca de parte del proyecto según corresponda.
- q) Cada espacio individual declarado en PH, tendrá obligatoriamente los siguientes requisitos:
 - 1. acometida y medidor de agua potable.
 - 2. acometida y medidor de luz.
 - 3. servidumbre de ingreso directo.
- r) Para declaratorias de propiedad horizontal el profesional encargado del proyecto será únicamente quien tenga el título de arquitecto/a.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Art 328. Requisitos para la Aprobación de Levantamiento Topográfico, Levantamiento Planimétrico, Fraccionamientos, Particiones, Subdivisiones en lo Urbano y Rural. - Para ello se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color naranja (trámites rurales), color verde (levantamientos urbanos), color amarillo (fraccionamientos de suelo y unificación urbanos).
- h) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- i) Informe de Avalúos y Catastros con el sello en el cd que contenga la información digital.
- j) Planos de anteriores aprobaciones.





- k) Informe de Proyección de Vías realizado por la Jefatura de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo del GADMT.
- l) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- m) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- n) Para el caso de Reestructuración, presentar informe técnico que motive claramente la realización del trámite.
- o) Para la aprobación de Levantamiento Topográfico y Levantamiento Planimétrico, el profesional encargado del proyecto será únicamente quien tenga el título profesional de tercer nivel de: Arquitecto/a, Ingeniero/a Civil, Ingeniero Geógrafo, Topógrafo/a, Ingeniero/a en Avalúos y Catastros.
- p) Para la aprobación de Fraccionamientos, Particiones y Subdivisiones en lo Urbano y Rural el profesional encargado del proyecto será únicamente quien tenga el título profesional de tercer nivel de: Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Se podrán adquirir por parte del profesional respectivo las coordenadas georreferenciadas necesarias al GADMT para los trámites que correspondan, previo al pago de la tasa administrativa correspondiente.

Art 329. Requisitos para la Aprobación de Unificación, Reestructuración Parcelaria en lo Urbano y Rural. - Para la aprobación de unificación o reestructuración parcelaria en lo urbano y rural, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color naranja (trámites rurales), color verde (levantamientos urbanos), color amarillo (fraccionamientos de suelo y unificación urbanos).
- h) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- i) Informe de Avalúos y Catastros con el sello en el cd que contenga la información digital.
- j) Planos de anteriores aprobaciones.





- o) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- p) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- k) Para el caso de Reestructuración, presentar informe técnico que motive claramente la realización del trámite.
- l) Para la aprobación de Unificación y Reestructuración Parcelaria en lo urbano y rural el profesional encargado del proyecto será únicamente quien tenga el título profesional de tercer nivel de: Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Se podrán adquirir por parte del profesional respectivo las coordenadas georreferenciadas necesarias al GADMT para los trámites que correspondan, previo al pago de la tasa administrativa correspondiente.

Art 330. Requisitos para la Aprobación de planos por concepto de Excedentes y Diferencias de Áreas. - Para la aprobación de planos por concepto de excedentes o diferencias de áreas, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial.
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Presentar el trámite en dos carpetas de cartón de color naranja (trámites rurales), color verde (levantamientos urbanos), color amarillo (fraccionamientos de suelo y unificación urbanos).
- h) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- i) Informe de Avalúos y Catastros con el sello en el CD que contenga la información digital.
- j) Planos de anteriores aprobaciones.
- k) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- l) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- m) Para el caso de Reestructuración, presentar informe técnico que motive claramente la realización del trámite.



n) Para el caso de Excedentes y Diferencias de Área, se presentará, además:

1. Adjuntar la declaración juramentada firmada por el propietario y el profesional responsable.
2. Informe técnico de la Unidad de Topografía.

Para la aprobación de los planos correspondientes al presente artículo, necesariamente se hará constar en el plano el siguiente texto: *"El presente plano es de exclusiva y única responsabilidad del profesional que lo elabora. Asimismo, los propietarios serán responsables de la veracidad de la información que proporcionen. En caso de que se detecte falsedad en los datos o en los planos, el GAD Municipal de Tulcán se reserva el derecho de declarar la nulidad de la aprobación otorgada."*

Se podrán adquirir por parte del profesional respectivo las coordenadas georreferenciadas necesarias al GADMT para los trámites que correspondan, previo al pago de la tasa administrativa correspondiente.

Art 331. Requisitos para la Aprobación de Urbanizaciones. - Para la aprobación de urbanizaciones, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial firmada por el propietario y profesional responsable.
- b) Copia simple de la escritura.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- e) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios.
- f) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- g) Formulario F7 (IRU) en el sector urbano.
- h) Informe de Avalúos y Catastros con el sello en el CD que contenga la información digital.
- i) Informe de Proyección de Vías realizado por la Jefatura de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo del GADMT.
- j) Patente y Carnet Municipal actualizados del profesional responsable del proyecto (se presentará por una sola vez).
- k) Pago correspondiente por concepto de aprobación de planos de acuerdo a la tasa vigente.
- l) Presentar el trámite en cuatro carpetas de cartón de color beige.
- m) Planos de anteriores aprobaciones.
- n) Estudios completos de Ingeniería de Energía Eléctrica, con la respectiva aprobación de EMELNORTE.



- o) Estudios completos de Ingeniería de Agua Potable y Alcantarillado, con la respectiva aprobación de EPMAPA-T.
- p) En caso de que el proyecto requiera autorización ambiental, se deberá adjuntar la licencia respectiva, plan de manejo ambiental y la aprobación por la unidad correspondiente.
- q) Estudios completos de Ingeniería del Diseño de las Vías, con las respectivas aprobaciones de las Direcciones de Planificación y Gestión Territorial y de la Dirección de Obras Públicas del GADM- Tulcán.
- r) Para la realización de las Obras de Infraestructura, el urbanizador podrá optar entre las siguientes opciones:
 - 1. Una vez realizada la preaprobación de los planos urbanos, el urbanizador ejecutará las Obras de Infraestructura (Energía Eléctrica, Iluminación, Agua Potable, Alcantarillado, Bordillos y Adoquinado); las cuales serán supervisadas por la EPMAPA-T, EMELNORTE y el GADM-T de acuerdo a sus competencias. Para la aprobación final, se requieren los informes de satisfacción y recepción de las Obras de Infraestructura emitidos por la EPMAPA-T, EMELNORTE y el GADM-T de acuerdo con sus competencias.
- s) En el caso de no realizar las Obras de Infraestructura, se realizará la hipoteca en favor de la municipalidad, sobre el número de lotes que cubran la realización de las Obras de Infraestructura, de acuerdo con el presupuesto de las mismas.
- t) Todo el proceso será aprobado a través de la Ordenanza correspondiente.

Art 332. Requisitos para el replanteo de lotes. – Se procederá al replanteo de lotes en base a:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial;
- b) Copia del pago del impuesto predial vigente;
- c) Pago por concepto de inspección técnica que realizará el área de Topografía de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial;
- d) Pago correspondiente por replanteo de acuerdo con la tasa administrativa vigente;
- e) Formulario respectivo;

Art 333. Requisitos para la aprobación de Mausoleos y construcciones similares. – Se procederá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Gestión Territorial;
- b) Plano arquitectónico, estructural y documentación técnica que corresponda.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio.
- d) Certificación emitida por la entidad correspondiente el Cementerio Municipal.
- e) Pago correspondiente según la tasa administrativa vigente.



SECCIÓN III: TRÁMITES O PROCESOS DE LA JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS

Art 334. Requisitos para obtener el Certificado de Actualización Catastral Rural. - Para obtener el certificado de actualización catastral rural, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Especie valorada de Actualización Catastral Rural
- b) Documento que debe ser llenado primero en la Notaría, luego en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, y Registro Municipal de La Propiedad.
- c) Plano del predio aprobado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán

Art 335. Requisitos para obtener el Certificado de Avalúos y Catastros para trámites Judiciales: Para la obtención del certificado de Avalúo y Catastros, el cual será utilizado en trámites judiciales, será necesario presentar los siguientes requisitos:

- a) Petición por la Autoridad competente Judicial, o Profesional del Derecho facultado por la Ley, dirigida a Jefe de Avalúos y Catastros del GADMT.
- b) Certificado de Gravamen
- c) Pago de la tasa correspondiente

Art 336. Requisitos para obtener el Certificado de Canon de Arrendamiento. - Para la obtención de del certificado del canon de arrendamiento, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a Jefe de Avalúos y Catastros
- b) Cédula original.
- c) Copia carta impuesto predial del año vigente.
- d) Pago de inspección por verificación del área arrendada.
- e) En casos Especiales, en caso de trámites judiciales, presentar la petición por un Abogado.
 - 1. Presentar la solicitud en la Jefatura de Avalúos y Catastros.
 - 2. Realizar el pago por inspección en ventanilla de Recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.
 - 3. Inspección del predio.
 - 4. Emisión del Certificado del Cálculo de Arrendamiento en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art 337. Requisitos para obtener Certificados de Avalúos y Catastros con Especies Valoradas. – Para obtener los certificados de Avalúos y Catastros con especies valoradas, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Especie valorada de Certificado de Avalúos y Catastros
- b) Carta del impuesto predial del año vigente cancelada
- c) Cédula original



Art 338. Requisitos para obtener la Copia Certificada de ficha técnica catastral actualizada. – Para obtener la ficha técnica catastral actualizada, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Petición verbal o escrita en la Jefatura de Avalúos y Catastros
- b) Presentar copia simple de la carta del impuesto predial del año vigente
- c) Realizar el pago por impresión de Ficha Catastral en las ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán

Art 339. Requisitos para obtener el documento de ubicación de propiedad Urbano o Rural. – Para obtener el documento en donde se determina la ubicación de la propiedad urbana o rural, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar la solicitud escrita en la Jefatura de Avalúos y Catastros
- b) Archivo digital georreferenciado con proyección cartográfica sea en formato CAD o SHAPE
- c) Copia de Escritura o certificado del Registro de la Propiedad

Art 340. Requisitos para obtener la Emisión de Certificado de Transferencia de dominio urbano o rural. - Para obtener el certificado de transferencia de dominio urbano o rural, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Para las edificaciones o propiedades ubicadas en el sector urbano del cantón Tulcán, se presentará los siguientes requisitos:
 - a) Especie valorada de transferencia de dominio.
 - b) Escritura original.
 - c) Pagos de alcabalas y plusvalía.
 - d) Certificado de gravamen actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
 - e) Carta de impuesto predial vigente.
2. Para las edificaciones o propiedades ubicadas en el sector rural del cantón Tulcán, se presentará los siguientes requisitos Especie valorada de transferencia de dominio.
 - a) Especie valorada de actualización catastral (NOTARIADA).
 - b) Escritura original.
 - c) Plano aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.
 - d) Pagos de alcabalas y plusvalía.
 - e) Certificado de gravamen actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
 - f) Carta de impuesto predial vigente.

NOTA: Especies valoradas se adquieren en recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

Art 341. Requisitos para obtener un Informe Técnico de Actualización Catastral Sector Urbano. -Para que se realice un informe técnico de actualización catastral en el sector urbano, se presentará los siguientes requisitos:





- a) Presentar la solicitud en la Jefatura de Avalúos y Catastros, con la documentación de la propiedad, escrituras, carta de impuesto predial, cédula original del propietario.
- b) Realizar el pago por inspección en ventanilla de Recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

Art 342. Requisitos para obtener el Ingreso de propiedades al Catastro Urbano o Rural.-

Para obtener el ingreso de

- a) Presentar la solicitud en la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- b) Copia de escritura
- c) Certificado de Gravamen (Registro de La Propiedad)
- d) Plano registrado (Geo-referenciado) y aprobado por el GADMT (FÍSICO Y DIGITAL)

Art 343. Requisitos para obtener la Revisión de Planos Topográficos y/o Planimétrico. -

- a) Presentar la solicitud en la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- b) Planos en físico y magnético. El plano debe contener:
 1. Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geométrica cerrada y ser representados en los planos catastrales
 2. Los predios deben ser ubicados por posicionamiento absoluto (geo-referenciado en SIRGAS Ecuador).
 3. El plano catastral deberá contener un croquis o mapa de ubicación según título de propiedad del bien inmueble.
 4. El plano deberá contener: cuadro de coordenadas (punto, este, norte, distancia), escala gráfica y numérica, norte.
 5. El plano debe especificar la proyección cartográfica utilizada (ejemplo UTM 17S).

Nota: Se podrán adquirir por parte del profesional respectivo las coordenadas georreferenciadas necesarias al GADMT para los trámites que correspondan, previo al pago de la tasa administrativa correspondiente; hasta que se indique el proceso correspondiente, esto será determinado de acuerdo con la pertinencia del trámite o proceso a seguir por la instancia respectiva.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán en el marco de lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, así como también su respectivo reglamento, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-a, la Resolución 005 reformada por la Resolución 0010 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo y demás normativa vigente en el Ecuador.

Segunda. - Forman parte integrante de esta Ordenanza los documentos de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el documento de actualización Plan de Uso y Gestión de Suelo, las normas, políticas, directrices e instrumentos técnicos de planificación del





desarrollo y ordenamiento territorial, y de uso y gestión de suelo, que se anexan a la presente Ordenanza. Estos instrumentos, aprobados de conformidad con los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley, tienen como objetivo promover el desarrollo equitativo, equilibrado y sostenible del territorio cantonal, garantizando el acceso equitativo al suelo, el respeto a la función social y ambiental de la propiedad, así como la protección del patrimonio natural y cultural del cantón.

Tercera. - Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigor de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso.

Cuarta. - Para la aplicación de la presente Ordenanza, se incorporarán como parte de esta los siguientes anexos:

- a) Documento de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tulcán;
- b) Documento de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2024;

Quinta. - Para la aplicación de la normativa técnica concerniente al Plan de Uso y Gestión del Suelo, se tomará en cuenta los siguientes documentos:

- a) Instructivo de aplicación normativa y técnica a la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Tulcán.
- b) Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025.
- c) Instructivo de procedimiento de valoración individual de la propiedad urbana del cantón Tulcán, anexo a la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025.

Sexta. - En relación con aquellas propiedades afectadas por el ajuste del límite urbano propuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo de 2021, en los casos referentes al cambio de suelo de urbano a rural, se establece que dichos bienes mantendrán su clasificación previa por derecho adquirido, siempre que dicha condición pueda justificarse técnica y documentalmente, para lo cual se faculta a la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, realizar los trámites e informes respectivos.

La presente disposición no modifica el límite urbano, únicamente se da la facultad y salvedad de que dichos predios afectados, puedan realizar todo tipo de trámites administrativos dentro del GAD Municipal de Tulcán.

Séptima. - Con la aprobación de la presente ordenanza, se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno



Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán. Encárguese a la Dirección de Gestión Territorial el registro de los documentos correspondientes a la actualización ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Octava. - Una vez aprobada la presente ordenanza, publicada en el portal institucional del GAD Municipal o su publicación en el Registro Oficial, el GAD Municipal de Tulcán priorizará la ejecución de planes parciales identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme la metodología que establezca la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Una vez aprobada y publicada la presente Ordenanza en el Registro Oficial, el GAD Municipalidad de Tulcán elaborará en el término de sesenta días el Instructivo de aplicación normativa y técnica de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Tulcán, a fin de que la Dirección de Planificación y Gestión Territorial articule la normativa técnica correspondiente para el uso y gestión del suelo.

Segunda. - Una vez aprobada y publicada la presente ordenanza, la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá reformar la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025, a fin de incluir y determinar los valores correspondientes a los diferentes cobros y tasas de servicios que brinda la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

Tercera. - Una vez aprobada y publicada la presente ordenanza, la Jefatura de Rentas Municipales, actualizará la Ordenanza que regula el cobro de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a fin de que se pueda incluir el valor de los servicios y tramites que presta la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

Cuarta. - Una vez aprobada y publicada la presente ordenanza, la Dirección de Sostenibilidad Ambiental y Riesgos, deberá formular la Ordenanza correspondiente a la gestión Integral de Riesgos y Desastres del cantón Tulcán.

Quinta. - Una vez aprobada y publicada la presente ordenanza, la Transporte Terrestre, Transito y Seguridad Vial. deberá actualizar la Ordenanza correspondiente que determine la circulación de carga y descarga de los vehículos pesados, que transitan en el cantón Tulcán.

Sexta. - Una vez aprobada y publicada la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial formulará las siguientes ordenanzas: Ordenanza de determinación y definición del Patrimonio Arquitectónico, Ordenanza de Delimitación de Barrios y la Ordenanza de Publicidad y Ocupación de Espacios Públicos.



DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. - Se derogan todas las disposiciones establecidas en ordenanzas municipales y en normativas de jerarquía inferior que sean contrarias o incompatibles con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Segunda. - Quedan sin efecto la Ordenanza de aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y aprobación del Plan de Uso y gestión del suelo del cantón Tulcán, aprobada por el Concejo Municipal el 20 de septiembre de 2021, publicada en la edición especial del Registro Oficial No. 1708 del lunes 11 de octubre de 2021. Así como también la primera y segunda reforma realizadas a la ordenanza de aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y aprobación del Plan de Uso y gestión del suelo.

DISPOSICIONES FINALES

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el Salón Máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a los 30 días del mes de octubre del 2024.

Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes.
ALCALDE DEL GAD-MT.

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

CERFTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TULCÁN. 2023 - 2027**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias del 25, 29 y 30 de octubre del año 2024, en primero y segundo debate, respectivamente.

Tulcán, 05 de noviembre del 2024

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

143-144

El Reto es por ti Tulcán!





De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y artículo 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TULCÁN. 2023 - 2027**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institución.

Tulcán, 05 de noviembre del 2024

Dr. Andrés Andrés Ruano Paredes.
ALCALDE DEL GAD-MUNICIPAL DE TULCÁN.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institución, la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN TULCÁN. 2023 - 2027**, el señor Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes, Alcalde del Cantón Tulcán, a los 05 días del mes de noviembre del 2024.

Tulcán, 05 de noviembre del 2024

Dr. Edison Reyes Rodríguez
SECRETARIO DE CONCEJO

