



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## SUPLEMENTO

**Año I - Nº 166**

**Quito, martes 23 de  
enero de 2018**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:  
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de  
Abogados del Guayas, primer piso.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

24 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**

### SUMARIO:

Págs.

#### FUNCIÓN ELECTORAL

##### RESOLUCIONES:

##### CONSEJO NACIONAL ELECTORAL:

PLE-CNE-8-4-1-2018 Refórmese el Reglamento de Integración, Funciones y Competencias para las Juntas Regionales, Distritales, Provinciales, Especiales del Exterior, Juntas Electorales Territoriales y de sus Miembros..... 1

PLE-CNE-9-4-1-2018 Refórmese el Reglamento de Integración, Implementación y Funcionamiento del Sistema de Transmisión y Publicación de Resultados "STPR" ..... 2

PLE-CNE-10-4-1-2018 Refórmese al Reglamento para la Selección de Miembros y Conformación de las Juntas Receptoras del Voto ..... 4

##### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

##### ORDENANZA MUNICIPAL:

- Cantón Chillanes: Que regula las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos de predios urbanos y rurales..... 5

No. PLE-CNE-8-4-1-2018

#### EL PLENO DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

##### Considerando:

Que, el artículo 217 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Consejo Nacional Electoral es un órgano con autonomía, administrativa, financiera y organizativa; y, personalidad jurídica propia. Se rige por principios de autonomía, independencia, publicidad, transparencia, equidad, interculturalidad, paridad de género, celeridad y probidad;

Que, el artículo 219 de la Constitución de la República del Ecuador, establece las competencias y funciones generales del Consejo Nacional Electoral, entre las cuales le otorga la capacidad constitucional de reglamentar la normativa legal sobre los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 25 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, establece la facultad del Consejo Nacional Electoral para designar a las y los integrantes de los organismos electorales desconcentrados, previo proceso de selección, sujeto a impugnación ciudadana;

Que, el artículo 35 reformado de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que el Consejo Nacional Electoral reglamentará el funcionamiento y duración de los organismos electorales desconcentrados;

Que, el artículo 36 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, establece la integración de las Juntas Electorales con cinco vocales principales con voz y voto y cinco suplentes, tomando en cuenta los principios de paridad y alternabilidad. Las sesiones se desarrollarán con un quórum mínimo de 3 vocales, de ser necesario se deberá principalizar a los suplentes en orden de su designación;

Que, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, mediante resolución PLE-CNE-31-22-9-2016, de 22 de septiembre de 2016, resolvió expedir las Reformas y Codificación al Reglamento de Integración, Funciones y Competencias para Junta Regionales, Distritales, Provinciales, Especiales del Exterior, Juntas Electorales Territoriales y de sus Miembros;

Que, mediante Decretos Ejecutivos Nro. 229 y 230, ambos, de 29 de noviembre de 2017, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, convoca a los ecuatorianos, ecuatorianas y extranjeros residentes en el Ecuador con derecho a sufragio, a Referéndum y Consulta Popular;

Que, con Resolución PLE-CNE-2-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral aprobó el Plan Operativo, Cronograma, Matriz de riesgo y contingencia, Disposiciones Generales, Convocatoria y Presupuesto, para la Consulta Popular y Referéndum 2018;

Que, con Resolución PLE-CNE-4-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, declaró el inicio del periodo electoral para el Referéndum y Consulta Popular 2018;

Que, con Resolución PLE-CNE-3-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Organismo, aprobó la convocatoria a Referéndum y Consulta Popular 2018, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 135, de 7 de diciembre de 2017;

Que, con Resolución PLE-CNE-2-18-12-2017, de 18 de diciembre de 2017 el Pleno del Organismo, aprobó

la Reforma al Reglamento de Integración, Funciones y Competencias para las Juntas Regionales, Distritales, Provinciales, Especiales del Exterior, Juntas Electorales Territoriales y de sus Miembros; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le han sido conferidas, expide la siguiente:

**REFORMA AL REGLAMENTO DE INTEGRACIÓN, FUNCIONES Y COMPETENCIAS PARA LAS JUNTAS REGIONALES, DISTRITALES, PROVINCIALES, ESPECIALES DEL EXTERIOR, JUNTAS ELECTORALES TERRITORIALES Y DE SUS MIEMBROS**

**Artículo 1.- Agréguese en la disposición transitoria única, el siguiente párrafo:**

“Asimismo las Coordinaciones y Direcciones pertinentes, implementarán los procedimientos, procesos y protocolos técnicos, que estimen necesarios para llevar a cabo la jornada electoral antes, durante y posterior al día del sufragio; desde su inicio hasta el cierre de los escrutinios, en los recintos que determinen pertinentes en el territorio nacional y del exterior; a través del uso de medios tecnológicos y telemáticos que se establezcan para el efecto; en virtud de lo establecido en el artículo 113, e innumerado agregado a continuación del artículo 127 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia”.

**DISPOSICIÓN FINAL**

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

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Pleno del Consejo Nacional Electoral, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil dieciocho.- Lo Certifico.

f.) Abg. Fausto Holguín Ochoa, Secretario General, Consejo Nacional Electoral

**No. PLE-CNE-9-4-1-2018**

**EL PLENO DEL  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL**

**Considerando:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 3, numeral 1; artículo 11, numeral 2; y, artículo 48, determina que es deber primordial del Estado garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos

establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; la adopción de medidas de acción afirmativa, la inclusión social, que fomente su participación política, social, cultural, educativa y económica; y, la participación política, que asegure su representación, de acuerdo con la ley que garantice el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad;

Que, el artículo 217 de la Carta Magna, determina que la Función Electoral garantizará el ejercicio de los derechos políticos que se expresan a través del sufragio, así como los referentes a la organización política de la ciudadanía. La Función Electoral estará conformada por el Consejo Nacional Electoral y el Tribunal Contencioso Electoral;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que la Función Electoral tiene como finalidad asegurar que las votaciones y los escrutinios traduzcan la expresión auténtica, libre, democrática y espontánea de la ciudadanía y sean el reflejo oportuno de la voluntad del electorado en las urnas por votación directa y secreta;

Que, el numeral 1 del artículo 25 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que es función del Consejo Nacional Electoral, organizar, dirigir, vigilar y garantizar, de manera transparente y eficaz los procesos electorales, convocar a elecciones, realizar los cómputos electorales, proclamar los resultados y posesionar a quienes resulten electas o electos;

Que, el numeral 9 del artículo 25 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, acorde con lo dispuesto con el numeral 6 del artículo 219 de la Constitución de la República, determina que es función del Consejo Nacional Electoral, reglamentar la normativa legal sobre los asuntos de sus competencias;

Que, el artículo 35 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que los organismos electorales desconcentrados, tienen jurisdicción regional, distrital, provincial y especial en el exterior y son de carácter temporal. Su funcionamiento y duración serán reglamentados por el Consejo Nacional Electoral;

Que, el numeral 4 del artículo 37 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, determina que a las juntas regionales, distritales o provinciales electorales les corresponde realizar los escrutinios de los procesos electorales en su jurisdicción, así como los atinentes a comicios de carácter nacional;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, determina que el Consejo Nacional Electoral podrá decidir la utilización de métodos electrónicos de votación y/o escrutinio en forma total o parcial, para las diferentes elecciones previstas en esta ley.

En este caso introducirá modificaciones a su normativa, en cuanto fuera necesario, de acuerdo al desarrollo de la tecnología;

Que, el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 127 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que el Consejo Nacional Electoral implementará procedimientos tecnológicos que permitan hacer públicos los resultados electorales provinciales y las imágenes de las actas de escrutinio. Esta difusión se realizará desde el momento que se obtengan los primeros datos;

Que, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, mediante resolución PLE-CNE-30-22-9-2016, de 22 de septiembre de 2016, resolvió expedir el Reglamento de Integración, Implementación y Funcionamiento del Sistema de Transmisión y Publicación de Resultados “STPR”;

Que, mediante Decretos Ejecutivos Nro. 229 y 230, ambos, de 29 de noviembre de 2017, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, convoca a los ecuatorianos, ecuatorianas y extranjeros residentes en el Ecuador con derecho a sufragio, a Referéndum y Consulta Popular;

Que, con Resolución **PLE-CNE-2-1-12-2017**, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral aprobó el Plan Operativo, Cronograma, Matriz de riesgo y contingencia, Disposiciones Generales, Convocatoria y Presupuesto, para la Consulta Popular y Referéndum 2018;

Que, con Resolución **PLE-CNE-4-1-12-2017**, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, declaró el inicio del periodo electoral para el Referéndum y Consulta Popular 2018;

Que, con Resolución **PLE-CNE-3-1-12-2017**, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Organismo, aprobó la convocatoria a Referéndum y Consulta Popular 2018, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 135, de 7 de diciembre de 2017;

Que, con Resolución **PLE-CNE-3-18-12-2017**, de 18 de diciembre de 2017 el Pleno del Organismo, aprobó la Reforma al Reglamento de Integración, Implementación y Funcionamiento del Sistema de Transmisión y Publicación de Resultados “STPR”; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le han sido conferidas, expide la siguiente:

**REFORMA AL REGLAMENTO DE INTEGRACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE TRANSMISIÓN Y PUBLICACIÓN DE RESULTADOS “STPR”.**

Artículo 1.- Agréguese en la disposición transitoria única, el siguiente parágrafo:

“Asimismo las Coordinaciones y Direcciones pertinentes, implementarán los procedimientos, procesos y protocolos

técnicos, que estimen necesarios para llevar a cabo la jornada electoral **antes, durante y posterior al día del sufragio**; desde su inicio hasta el cierre de los escrutinios, en los recintos que determinen pertinentes en el territorio nacional y **del exterior**; a través del uso de medios tecnológicos y telemáticos que se establezcan para el efecto; en virtud de lo establecido en el artículo 113, e innumerado agregado a continuación del artículo 127 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia”.

#### DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Pleno del Consejo Nacional Electoral, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil dieciocho.- Lo Certifico.

f.) Abg. Fausto Holguín Ochoa, Secretario General, Consejo Nacional Electoral.

No. PLE-CNE-10-4-1-2018

#### EL PLENO DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

##### Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 3, numeral 1; el artículo 11, inciso final del numeral 2; y, el artículo 48, determina que es deber primordial del Estado garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; la adopción de medidas de acción afirmativa, la inclusión social, que fomente su participación política, social, cultural, educativa y económica; y la participación política, que asegure su representación, de acuerdo con la ley que garantice el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad;

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, determina la integración de las Juntas Regionales, Distritales, Provinciales y la selección y designación de los miembros de las juntas receptoras del voto a nivel nacional y en el exterior;

Que, la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, en su artículo 43, establece que las juntas receptoras del voto son organismos de carácter temporal y que pueden integrarse con un mínimo de tres vocales y un máximo de cinco;

mientras que el artículo 44 ibidem determina que las juntas provinciales electorales integrarán las juntas receptoras del voto, con las ciudadanas y ciudadanos que consten en el registro electoral y que sepan leer y escribir y se procederá a la designación hasta quince días antes de las elecciones;

Que, el artículo 11, inciso final de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que “El Consejo Nacional Electoral, reglamentará y establecerá las condiciones necesarias para facilitar el ejercicio del sufragio a las personas con discapacidad”;

Que, la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, en el numeral 9 del artículo 25, determina que es función del Consejo Nacional Electoral, el reglamentar la normativa legal sobre asuntos de su competencia;

Que, el artículo 111 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone que el Consejo Nacional Electoral garantizará los mecanismos idóneos para que las personas con discapacidad puedan ejercer su derecho al sufragio incorporándolos en la normativa electoral que se dicte;

Que, el artículo 115 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, dispone “(...) los vocales de la junta, exhibirán las urnas vacías a los electores presentes y las cerrarán con las seguridades establecidas; procederá luego a recibir los votos (...)”;

Que, el artículo 17 de la Ley Orgánica de Discapacidades determina que el Estado, a través de los organismos competentes, adoptará las medidas de acción afirmativa en el diseño y la ejecución de políticas públicas que fueren necesarias para garantizar el ejercicio pleno de los derechos de las personas con discapacidad;

Que, en el artículo 7 del Reglamento de Participación Política de las Personas con Discapacidad establece que el Consejo Nacional Electoral, en coordinación con las Fuerzas Armadas, Policía Nacional y los representantes de la sociedad civil, implementará un programa que facilite el voto de las personas con discapacidad que no puedan trasladarse a los recintos electorales, el cual consiste en acercar la junta receptora del voto hasta el domicilio de las personas con discapacidad. El sufragio en este caso, se desarrollará de acuerdo al Instructivo que el Consejo Nacional Electoral dicte para el efecto;

Que, de acuerdo al artículo 2 del Reglamento para el Ejercicio de la Democracia Directa, a través a la Iniciativa Popular Normativa, Consultas Populares, Referéndum y Revocatoria de Mandato, el Consejo Nacional Electoral, es el órgano competente para convocar, organizar, dirigir, y vigilar de manera transparente los procesos de iniciativa popular normativa, consulta popular, referéndum o revocatoria de mandato;

Que, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, mediante resolución PLE-CNE-4-9-5-2016, de 9 de mayo de 2016, resolvió expedir el Reglamento para la Selección de Miembros y Conformación de las Juntas Receptoras del Voto;

Que, mediante Decretos Ejecutivos Nro. 229 y 230, ambos, de 29 de noviembre de 2017, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, convoca a los ecuatorianos, ecuatorianas y extranjeros residentes en el Ecuador con derecho a sufragio, a Referéndum y Consulta Popular;

Que, con Resolución PLE-CNE-2-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral aprobó el Plan Operativo, Cronograma, Matriz de riesgo y contingencia, Disposiciones Generales, Convocatoria y Presupuesto, para la Consulta Popular y Referéndum 2018;

Que, con Resolución PLE-CNE-4-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Consejo Nacional Electoral, declaró el inicio del periodo electoral para el Referéndum y Consulta Popular 2018;

Que, con Resolución PLE-CNE-3-1-12-2017, de 1 de diciembre de 2017, el Pleno del Organismo, aprobó la convocatoria a Referéndum y Consulta Popular 2018, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 135, de 7 de diciembre de 2017;

Que, con Resolución PLE-CNE-4-18-12-2017, de 18 de diciembre de 2017 el Pleno del Organismo, aprobó la Reforma al Reglamento para la Selección de Miembros y Conformación de las Juntas Receptoras del Voto; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le han sido conferidas, expide la siguiente:

**REFORMA AL REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN DE MIEMBROS Y CONFORMACIÓN DE LAS JUNTAS RECEPTORAS DEL VOTO.**

**Artículo 1.- Agréguese en la disposición transitoria única, el siguiente inciso:**

“Asimismo las Coordinaciones y Direcciones pertinentes, implementarán los procedimientos, procesos y protocolos técnicos, que estimen necesarios para llevar a cabo la jornada electoral **antes, durante y posterior al día del sufragio**; desde su inicio hasta el cierre de los escrutinios, en los recintos que determinen pertinentes en el territorio nacional **y del exterior**; a través del uso de medios tecnológicos y telemáticos que se establezcan para el efecto; en virtud de lo establecido en el artículo 113, e innumerado agregado a continuación del artículo 127 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia”.

**DISPOSICIÓN FINAL**

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

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Pleno del Consejo Nacional Electoral, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil dieciocho.- Lo Certifico.

f.) Abg. Fausto Holguín Ochoa, Secretario General, Consejo Nacional Electoral.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLANES**

**Considerando.**

Que, El Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador incisos 1 y 2; Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos Autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, Los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la facultad de legislar y Fiscalizar.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley:

Ejercer El control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ley; regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentran en los lechos de os ríos, lagos y lagunas.

Que, El Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el Órgano de Legislación y Fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al Concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, El Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de Ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación.

Que, Entre las funciones y competencias de los Gobiernos Autónomos descentralizados Municipales, están el planificar el desarrollo Cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, lotización división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264 de la Constitución de la república; Art. 54 literal c); Art. 55 literales a) y b); Art. 57 literal x); y, Art. 466 del COOTAD;

Que, El COOTAD en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo II, Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471; Art. 472; Art. 473; Art. 474; Art. 475; Art. 476; Art. 478 y Art. 479, determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, La Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del COOTAD, dispone: “Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación.”

En uso de sus atribuciones conferidas en los artículos 57 literal a) 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LAS  
URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y  
FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS  
URBANOS Y RURALES EN EL  
CANTÓN CHILLANES**

**TÍTULO I**

**CAPITULO I**

**ÁMBITO, JURISDICCIÓN Y OBJETO**

**Art. 1.- Ámbito y Jurisdicción.-** Están sujetos a esta Ordenanza todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en el territorio del cantón Chillanes, en las zonas urbanas y rurales.

**Art. 2.-** Para aplicación de la ordenanza se tomará en cuenta los planos y los documentos anexos al presente instrumento:

CUADRO DE PLANOS	
No. DE PLANOS	CONTENIDO
01	Límites del Cantón Chillanes
02	Límite urbano de la cabecera cantonal
03	Límite urbano de la cabecera parroquial
04	Áreas de expansión Urbana

**Art. 3.- OBJETO.-** La presente Ordenanza regula los procedimientos a seguirse para la aprobación municipal de Urbanizaciones, Lotizaciones, Fraccionamientos y Particiones en el Cantón Chillanes.

**Art. 4.-** Para realizar urbanizaciones, fraccionamientos, lotizaciones o reestructuraciones, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la autorización de la Dirección de Planificación; y, en caso de los pedidos de Fraccionamiento se deberá obtener la Autorización de la Jefatura de planificación, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciera, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

**Art. 5.-** Previo a iniciar un trámite tendiente a la división de un inmueble, el propietario o su representante, solicitará un informe de factibilidad adjuntando copia de la Escritura Pública y de la carta de pago del impuesto predial del último año. Dentro del término de quince días la Jefatura de Planificación, previa inspección al lugar informaran si el predio es factible de dividir, si es urbano o rural; está o no en el área urbanizable o de la expansión urbana; tiene los servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos; y, que no se encuentren en zona de riesgo.

**Art. 6.-** Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc. deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde o Alcaldesa, y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieran; serán nulas o no tendrán valor legal.

**CAPITULO II**

**Art. 7.- DEFINICIONES**

**Área Total.-** Es la Superficie total de un predio o finca individualizado, con linderos o medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento, urbanización y partición.

**Área útil.-** Esa la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

**Área Afectada.-** Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a) Proyectos municipales de vialidad y equipamiento.
- b) Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- c) En caso de Urbanizaciones, vías internas, espacios verdes y comunales;
- d) Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;
- e) Acueductos o tuberías de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado considerados como redes municipales;
- f) Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando éstas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;
- g) Zonas inundables;
- h) Terrenos inestables o que presenten endientes superiores al 35%; y,
- i) Las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, y se integran al sistema vial planificado por la Municipalidad.

**Área Verde.-** Es el Área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Área Comunal.-** Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- a) Centros educativos
- b) Puestos o retenes policiales.
- c) Locales de Salud (hospital, Sub Centro y Puestos de Salud)
- d) Equipamiento deportivo (Estadios, Coliseos, canchas de uso múltiple)
- e) Gestión y administración (casas comunales, entre otros)

**Área Bruta (total) urbanizable.-** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

**Área De expansión Urbana.-** Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos de diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al Área urbana por etapas.

**Área no Computable.-** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones de basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

**Área total construida o área Bruta.-** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

**Área urbana.-** Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructura de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otras de naturaleza semejante.

**Área útil de un local.-** Es el área interior o efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

**Área útil (neta) urbanizable.-** Es el resultado de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

**Parcela o lote.-** Se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote fracción o unidad de propiedad horizontal, inscrito y registrado en el sistema catastral Municipal.

**Reestructuración Parcelaria.-** Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguna de estos fines.

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los Planes de Ordenamiento Urbano en vigencia y,
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

**División o partición Sucesoria.-** Se entenderá como tal a aquellas parcelaciones de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte que deberá seguir las normas de urbanización o fraccionamiento, según la Ley y esta Ordenanza.

**Partición Agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetaran a éste código, a las Leyes Agrarias y al PDyOT aprobado por el respectivo Concejo.

**Acera.-** Parte lateral de la Vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

**Adosamiento.-** Condición donde la edificación está construida unida a otra u otras que comparte una o más paredes medianeras.

**Adosamiento de mutuo acuerdo.-** Adosamiento de mutuo acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

**Alicuota.-** Es la Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a un propietario de un bien exclusivo de conformidad con la Ley de propiedad Horizontal.

**Ancho de vía.-** Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**Bocacalle.-** Espacio abierto que se confirma en el cruce de vías.

**Borde superior de quebrada.-** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

**Bordillo.-** Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

**Calle / camino/ sendero.-** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

**Calzada.-** Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

**Canal de riego.-** Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal para efectos de riego.

**Coefficiente de ocupación de suelo (COS planta baja).-** Es la relación entre la área útil construida en planta baja y el área total de lote. Para usos de suelo industrial se excluye del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS total).** Es la relación del área útil total construida y el área del Lote.

**Definición Vial.-** Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

**Derecho de Vía.-** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

**Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y de servicios públicos.

**Frente de Lote.-** Es la Longitud del predio adyacente a una vía que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

**Legalización urbana / legalización Arquitectónica.-** Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

**Línea de fábrica.-** Lindero entre un lote y las áreas

**Lindero.-** Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública comunal o privada con otra.

**Lote/predio.-** Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

**Lote mínimo.-** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o subdivisión

**Nomenclatura:** Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**Parterre:** Es un diseño de un jardín a nivel de la superficie del terreno que consiste en plantar lechos de flores o árboles delimitados por arietes de plantas perennes o por bordillos formando uno entre vías opuestas.

**Pasaje Peatonal:** Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

**Permiso de construcción:** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

**Plano aprobado:** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**Portal:** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

**Subdivisión:** Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

**Trabajos varios:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

**Urbanización:** Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

**Vivienda, unidad de:** Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

**Zonificación:** División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

**TÍTULO II**

**DE LAS URBANIZACIONES Y  
FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES**

**CAPITULO I**

**DE LAS URBANIZACIONES**

**Art. 8.-** Se considera urbanización, la división de un inmueble urbano o rural en más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mismo por diez, si la superficie útil posibilita que se obtenga once lotes o más con el área mínima prevista para el sector, aunque el proyecto tenga diez o menos lotes de terreno, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte.

**SECCIÓN I**

**DEL ANTEPROYECTO**

**Art. 9.-** El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa.
- b) Memoria descriptiva del proyecto;
- c) Planos topográficos geo referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:
  - A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o 1:500.
  - A nivel arquitectónico: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.
- d) Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;

- g) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- h) Copia del carné de registro municipal del profesional responsable.
- i) Certificado de línea de fábrica;
- j) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, del replanteo de los bordes superior de quebrada, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean estas naturales o artificiales;
- k) Certificado de no adeudar al Municipio;
- l) Original o copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- m) Original o copia de carta de pago de archivo geo referenciado;
- n) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las direcciones o entidades pertinentes;
- o) Estudio de suelos; y,
- p) Deberán presentar la planificación de las áreas verdes y comunales.

Los documentos se presentarán en originales en la Secretaría General del GADM de Chillanes y será remitido a la Dirección de Planificación.

**Art. 10.-** El informe de línea de fábrica para todo trámite será expedido por la Jefatura de Planificación, a pedido del propietario o su representante, previo el pago de la tasa correspondiente.

**Art. 11.-** Se requiere informe favorable de la Jefatura de Medio Ambiente y Turismo correspondiente y de conformidad a la planificación vigente para obras de regeneración de mejoramiento, recreación y deportivas, cuando el proyecto se desarrolle en las riveras, zonas de remanso y protección de los ríos y lechos, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos, incluso si fueran artificiales.

**Art. 12.-** La Dirección de Planificación analizará el anteproyecto y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo en un tiempo no menor de 15 ni mayor a 30 días.

**SECCIÓN 2**

**DEL PROYECTO**

**Art. 13.-** El proyecto definitivo se presenta sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que

se haya realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art.5 de esta ordenanza, lo siguiente:

- a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
- Área total del terreno a urbanizarse;
  - Área total de lotes;
  - Área útil;
  - Áreas verdes y comunales;
  - Densidad de población considerada;
  - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
  - Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
  - Cortes transversales de quebradas;
  - Listado de manzanas y su numeración.
  - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
  - Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Una Original y tres copias de los planos georreferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en tres carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica;
- d) Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de áreas verdes y comunales,
- e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura,
- f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación, emitido por la Jefatura de Medio Ambiente y Turismo, y;
- g) Aprobación técnica del diseño de obras de infraestructura de (agua potable y alcantarillado) emitido por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado.

### SECCIÓN 3

#### DE LAS NORMAS TÉCNICAS

**Art. 14.-** Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;
- c) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación.
- f) Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de diez metros (10,00 m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4;
- g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanada) que permita amplia visibilidad;
- h) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- i) La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- j) Las vías a su vez, serán:
- De tipo Local, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m.) siendo la calzada de seis metros (6,00 m.); y, las aceras de dos metros (2,00 m.);
  - De tipo Colector, las vías que superen los trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros (2,00 m.);
  - De tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22,00 m.), la calzada será de ocho

metros (8,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros (2,00 m.) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);

- k) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente.
- l) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación.
- m) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
- n) Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
- o) No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- p) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de treinta metros (30,00 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público; y,
- q) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de quince metros (15,00 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior.

#### SECCIÓN 4

##### DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

**Art. 15.-** El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de  $f_c = 180 \text{ Kg. /cm}^2$ ;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
- i) Las demás que señale la Jefatura de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

**Art. 16.-** El urbanizador entregará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el art. 10 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

**Art. 17.-** El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de tres años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación y Desarrollo. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por un técnico de la municipalidad al menos una vez cada mes, el mismo que presentara un informe a la dirección respectiva.

**Art. 18.-** La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho

documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

**Art. 19.-** La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde o Alcaldesa, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento a entera satisfacción de la Municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente Título de Crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

**Art. 20.-** En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el Título de Crédito para su cobro inmediato, por la vía coactiva.

**Art. 21.- COSTOS:** Los costos de aprobación de urbanizaciones de lotes, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos.- de acuerdo a la superficie útil a urbanizar:
  - a) De 0 a 50.000 m<sup>2</sup>, área útil X \$20,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
  - b) De 50.001 a 100.000, área útil X \$18,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
  - c) De 100.001 en adelante, área útil X \$16,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
2. Permiso de construcción.- área de vías X \$50 X 0,002 (2 x 1000)
3. Fondo de garantía.- área de vías X \$50 X 0,015 (1,5 x 100)

Este fondo de garantía es por motivos de fiel cumplimiento del proceso de aprobación de la urbanización en el Municipio y será devuelta cuando concluya completamente este proceso, incluyendo el traspaso del área verde comunal al Municipio y su ordenanza respectiva, aprobada por el Concejo.

## CAPITULO II

### DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS

**Art. 22.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto.

**Art. 23.-** La Jefatura de Planificación, mediante informe técnico, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

- a. Cuatro copias de los planos georreferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes y linderos y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas normadas, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para sellos municipales.
- b. El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado urbano, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta
- c. Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.
- d. El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:
  - Área total del terreno a fraccionarse;
  - Área total de lotes;
  - Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
  - Área útil;
  - Áreas verdes y comunales
  - Área total de calles, pasajes, y escalinatas proyectadas, incluidas las aceras;
  - Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos, y;
  - Cortes transversales de las vías.
- e. Archivo digital georreferenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al GAD municipal. Además las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- f. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- g. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;

- h. Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- i. Certificado de línea de fábrica;
- j. En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos; y, acequias.
- k. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente
- l. Certificado de no adeudar al Municipio;
- m. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- n. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida a la Jefatura de Planificación;
- o. Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado, las demás certificaciones serán otorgadas por las Direcciones o Entidades pertinentes. Y;
- p. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento. (#)Registro profesional.

Estos documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente.

### SECCIÓN 1

#### DE LAS NORMAS TÉCNICAS

**Art. 24.-** Los planos de fraccionamientos urbanos serán en tamaño INEN según la escala que corresponda dependiendo del área del predio, éstos deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 14 literal j) de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
- b) El plano de fraccionamiento considerará su articulación al sector, sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley,
- c) Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse; número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil; áreas de afectación

y de protección según el capítulo y artículos correspondientes, porcentaje del área verde comunal o el correspondiente pago.

- d) Cuadro de linderos.
- e) En propiedades de perímetros irregulares, o de pendientes de más de veinte y cinco por ciento (25%), o extensiones grandes de más de tres mil metros cuadrados (3000,00 m<sup>2</sup>), se incluirá en el plano de fraccionamiento, las curvas de nivel y georreferenciación según sistema catastral vigente.
- f) En el caso de haber requerido, el replanteo de los bordes superiores de quebradillas, quebradas o ríos en el informe de línea de fábrica, el propietario solicitará al Municipio dicho replanteo, y se emitirá una certificación emitido por la Dirección de Planificación, conjuntamente con el departamento de topografía.
- g) Se podrá proyectar pasajes, los mismos que serán de seis metros (6,00 m.) de ancho y máximo de 60m de largo. En zonas consolidadas de no existir el espacio necesario, se podrá admitir pasajes de cuatro metros (4,00 m). Pero si el predio va a ser dividido en máximo dos lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que estos sean de mínimo tres metros (3m), en este caso ya no se permitirá en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del mismo pasaje.
- h) Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplirlos con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía.

### SECCION 2

#### DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

**Art. 25.-** El propietario del fraccionamiento o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de féc.=180 Kg. /cm<sup>2</sup>;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón, o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción definitiva; y,

i) Las demás que señale la Jefatura de Planificación.

**Art. 26.- Costos:-** Los costos de aprobación de fraccionamientos urbanos se calcularán según la siguiente fórmula:

$1,2 \times 1000$  del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo  $\times$  0.0012.

### TITULO III

#### FRACCIONAMIENTOS Y LOTIZACIONES RURALES

##### CAPÍTULO I

#### FRACCIONAMIENTOS RURALES

**Art. 27.-** Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerar como suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos. Y dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales. Estos fraccionamientos rurales serán considerados con fines de vivienda.

No se autorizará fraccionamientos rurales para fines habitacionales en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, ni los que se encuentren en zonas de protección ecológica y de riesgo.

**Art. 28.- Cabida de lotes.-** Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de seis cientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de veinte metros (20,00 m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4. Y serán indivisibles.

**Art. 29.- Sucesión por causa de muerte y particiones especiales.-** En los casos de fraccionamiento de un predio rural por herencia, donación de padres a hijos, división de hecho o judicial; el tamaño del lote rural mínimo, podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector, pero en ningún caso inferior o menor de tres cientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>), y su frente mínimo será de doce metros (12,00 m). Siempre que presente los documentos que acrediten tales referencias.

**Art. 30.- Servicios básicos en los lotes rurales fraccionados con fines habitacionales.-** Solo se permitirá

fraccionar lotes rurales, siempre que cuenten con los servicios básicos en la vía pública que colinde con el lote, caso contrario se requerirá de la factibilidad de estos servicios básicos emitidos por las diferentes empresas o juntas que administran o prestan dichos servicios y en estos casos, su ejecución y obtención de los servicios básicos, correrá de cuenta del propietario del lote a fraccionar o de los nuevos propietarios de los lotes fraccionados, condición que estará redactada en el informe de aprobación.

**Art. 31.- Áreas verdes en fraccionamientos rurales con fines urbanísticos.-** En todo fraccionamiento rural con fines urbanísticos, se dejara el quince por ciento (15%) como áreas verdes y comunales, calculada del área útil del terreno.

Las áreas verdes y comunales en general, estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o espacios verdes.

**Art. 32.-** Casos en que se puede pagar de acuerdo al avalúo catastral por el área verde y comunal:

1. Cuando el 15% o el 25% del área útil del predio sea inferior a la cabida mínima que establezca la zonificación.
2. Cuando el fraccionamiento sea menor o igual a diez lotes, siempre y cuando el quince por ciento (15%) del área útil sea inferior a quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>), si es mayor se dejará dicha área verde.
3. Cuando el fraccionamiento sea menor o igual a diez lotes.
4. Cuando la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías exceda del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.
5. Cuando el terreno a dividir haya tenido una afectación mayor o igual al quince por ciento (15%) del área total del terreno.

**Procedimiento de pago.-** en cualquiera de estos casos el propietario del predio a ser fraccionado, deberá cancelar el valor correspondiente al quince por ciento (15%) del área útil del terreno según el avalúo catastral de acuerdo a lo siguiente:

1. La Dirección de Planificación por medio de la Jefatura de Catastros, emitirá un informe con el avalúo por metro cuadrado del predio a ser dividido.
2. La Dirección de Planificación emitirá un comprobante de cobro sobre el valor a ser cancelado de acuerdo al avalúo emitido por la Jefatura de Catastros.
3. Una vez cancelados los valores en las ventanillas de Recaudación, se procederá a despachar el trámite de fraccionamiento.

**Art. 33.- Costos:** Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se realizará de acuerdo al siguiente cálculo:

1,2 x 1000 del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

## CAPÍTULO II

### LOTIZACIONES RURALES

**Art. 34.-** Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno con fines habitacionales, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata, para contar con los servicios básicos. Y dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales. Estas lotizaciones rurales serán consideradas con fines de vivienda.

No se autorizará lotizaciones en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, los que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

**Art. 35.- Cabida del lotes.-** Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de seis cientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de veinte metros (20,00 m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4.

**Art. 36.- Requisitos.-** En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo, se sujetará a lo dispuesto en los Arts. 18, 19,20 y 21 de la presente ordenanza.

### SECCIÓN 1

#### NORMAS TÉCNICAS

**Art. 37.-** Las Lotizaciones rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;

2. No se aceptara planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrizadas y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 14 literal, j, k de esta Ordenanza en lo que sea aplicable.
4. En casos especiales por áreas muy pequeñas, se podrá proyectar pasajes, los mismos que serán de seis metros (6,00 m.) de ancho.
5. Las lotizaciones rurales que se encuentren dentro de una franja de un mil metros (1.000,00 m) de ancho del perímetro urbano de la ciudad, y de trescientos (300,00 m) de ancho del perímetro urbano de las Parroquias rurales, se acogerán a la normativa vial del entorno urbano circundante

**Art. 38.- Áreas verdes en lotizaciones rurales con fines habitacionales.-** Toda lotización rural dejara el 25% como áreas verdes comunales, del total del área útil, no podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o espacios verdes.

**Art. 39.-** Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública. El propietario o promotor pasara a favor del Municipio las áreas verdes comunales una vez aprobado el proyecto definitivo y pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio.

### SECCIÓN 2

#### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

**Art. 40.-** El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de  $f_c = 180 \text{ Kg./cm}^2$ .
2. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo empedradas, o tendrá la capa de rodadura que determine el Municipio.
3. Red de distribución de agua potable.

4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Públicas.
5. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales.

**Art. 41.-** El propietario o promotor entregará a favor del Municipio una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el art. 48 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas. Si se Constituye Hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

**Art. 42.-** Además se sujetaran a lo previsto en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la presente Ordenanza.

#### TÍTULO IV

##### FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

**Art. 43.-** Considerase fraccionamiento agrícola a la división en dos hasta diez lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural, destinados al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

**Art. 44.-** Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

**Art. 45.- Aprobación de fraccionamientos agrícolas.-** La Dirección de Planificación mediante informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros, será la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial.
3. Copia de la escritura.
4. Formulario de fraccionamiento; firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
5. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad.
6. Copia de las cédulas de vendedor y compradores.

7. Cuatro copias de los planos, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. civil, Ing. Agrónomo o Ing. Agropecuario, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.

8. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.

9. Archivo digital, dibujado en formato .dwg.

10. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del fraccionamiento.

**Art. 46.- Cabida del lote.-** Cada lote de terreno agrícola fraccionado, tendrá mínimo una ½ hectárea de superficie.

**Art. 47.- Sucesión por causa de muerte y particiones.-** En los casos de subdivisión de un predio agrícola por herencia, donación de padres a hijos, división de hecho o judicial y venta de padres a hijos, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector, pero en ningún caso inferior o menor a un mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 m<sup>2</sup>), y su frente mínimo será de veinte y cinco metros (25,00 m). Siempre que presente los documentos que acrediten tales referencias.

**Art. 48.-** Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de seis metros de ancho, incluido una cuneta a cada lado, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal, solo en casos especiales y distancias pequeñas se podrá proyectar caminos de tres metros de ancho.

**Art. 49.-** La vías que se proyecten, pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público.

**Art. 50.-** No se exigirá áreas verdes y comunales ya que son terrenos netamente agrícolas, y el propósito de las áreas verdes o comunales son para prever equipamiento social, espacios de esparcimiento y recreación para las áreas consolidadas por viviendas, las cuales requieren de equipamiento recreativo.

**Art. 51.-** De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

**Art. 52.-** Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado.

**Art. 53.- Costos.-** Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se calculará según la siguiente formula: 1,2 x 1000 del avalúo según el pago del impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

**TITULO V**

**AFECTACIONES Y PROTECCIONES**

**CAPITULO I**

**AFECTACIONES**

**Art. 54.-** Se considera afectación de un predio, a las franjas correspondientes a ampliaciones, prolongaciones, proyecciones de vías, calles y caminos vecinales establecidos por el Municipio, a más de las establecidas en la Ley de Caminos, como: vía panamericana, vía férrea, pasos de red de alta tensión, oleoductos, poliductos; las franjas por el paso de canales principales, secundarios y terciarios de riego, para estos canales.

**CAPITULO II**

**PROTECCIONES**

**Art. 55.-** Son franjas de terreno que servirán de protecciones ciudadanas tendientes a preservar recursos naturales para el desarrollo sustentable del cantón, conservar patrimonios naturales, culturales y mejorar la calidad de vida de la población.

En las áreas de protección no se permitirán obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar la preservación de los recursos y patrimonios, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de tales recursos naturales y patrimonios culturales y mejorar la prestación de servicios a la población. A más de las establecidas en la ley, son las siguientes:

**Art. 56.- Ríos y quebradas.-** Son áreas de protección ciudadana, las superficies que rodean a los ríos y quebradas en una franja, medida desde el borde superior, de diez metros (10,00 m) a cada lado para zonas consolidadas y de (20,00 m) veinte metros a cada lado para zonas no consolidadas.

**Art. 57.- Quebradillas.-** Son áreas de protección ciudadana, las superficies que rodean a las quebradillas en una franja, medida desde el borde superior, de cinco metros (5,00 m) a cada lado para zonas consolidadas, y de diez metros (10,00 m) a cada lado para zonas no consolidadas.

**Art. 58.- Área arqueológica y protección ecológica.-** Con respecto a la protección al área arqueológica y elementos naturales de protección ecológica, se aplicaran las ordenanzas y leyes referentes a este tema.

**TÍTULO VI**

**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 59.- Declaratoria.-** La declaratoria de propiedad horizontal solo se da en los siguientes casos:

1. Individualización legal de unidades componentes de una edificación que pueden ser: viviendas, oficinas, bodegas, almacenes.
2. Para traspasar el dominio en forma independiente de las unidades de viviendas de un predio.
3. Para traspasar un número indeterminado de viviendas de un conjunto habitacional.
4. Para traspasar lotes con vivienda que no se puedan fraccionar o subdividir por no cumplir con los requerimientos mínimos de área y frente mínimo.

**Art. 60.- Áreas verdes y comunales.-** En los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el quince por ciento (15%) en el caso de que estos se encuentren dentro del límite urbano y el 25% en el caso en que estos proyectos se encuentren en el área de expansión Urbana.

**Art. 61.- Planos.-** Para toda declaratoria de propiedad horizontal con vivienda, esta debe estar legalizada con planos arquitectónicos aprobados y permiso de construcción, adicionalmente con el pago de la multa correspondiente, si fue construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas de tapial, adobe o ladrillo con cubiertas de teja o láminas de fibrocemento y metálicas, se legalizará con un permiso de trabajos varios, pero siempre tomando como referencia el costo de metro cuadrado de construcción de cincuenta dólares americanos (50,00 USD), solo en éste caso de legalizaciones se cobrará el 0.005 x 1000 del costo de la construcción.

**Art. 62.- Requisitos.-** Para propiedad horizontal.

1. Solicitud dirigida al Sr.(a) Alcalde o Alcaldesa
2. Formulario de línea de fábrica.
3. Copia del plano arquitectónico legalmente aprobado, en caso de solicitarlo.
4. Informe de legalización de las construcciones antiguas existentes con permiso de trabajos varios, éste informe debe ser una copia certificada.
5. Cuatro (4) copias de planos de propiedad horizontal, incluyendo cuadro de la subdivisión, especificando en plantas y fachadas el sitio de la división.
6. Cuatro (4) copias de cuadro de alícuotas, cuadro de áreas, cuadro de áreas comunales.
7. Cuatro (4) copias de linderación.
8. Copias de escritura del terreno.
9. Certificado de gravámenes actualizado del registro de la propiedad.
10. Copia del pago del impuesto predial actualizado

11. Copias de las cédulas de identidad del vendedor y compradores; y,

12. Certificado de no adeudar al Municipio.

**Nota:** Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alcúotas y linderación, deben estar firmados con un Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en el Senecyt y el Municipio.

**Art. 63.- Costos.-** Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Dirección de Obras Públicas y se cobrará el 1 x 100 del costo total. Así pues;

Propiedad horizontal = área de construcción x 0.001 (1 x 1000 del costo de la construcción).

**Art. 64.- Procedimiento:** Luego de la sumilla del Sr(a). Alcalde o Alcaldesa del trámite de propiedad horizontal, será revisado en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, con las firmas del Director de Planificación y Obras Públicas. De ser favorable se pasará a firmar los planos y cuadros de alcúotas por parte del Director de Planificación, se emitirán las órdenes de pago del permiso de aprobación, para finalmente ser entregado el trámite al propietario para continuar en la notaría.

#### TITULO IV

##### DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**Art. 65.-** Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG's u otras personas jurídicas de derecho privado, serán aprobados por el Alcalde o Alcaldesa, previo los informes correspondientes de la Dirección de Planificación.

**Art. 66.-** Los lotes de terreno tendrán mínimo ocho metros (8,00 m) de frente a una vía pública existente o proyectada, y ciento veinte metros cuadrados (120,00 m<sup>2</sup>) de superficie.

**Art. 67.-** Deberán presentar planos tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.

**Art. 68.-** Para que el Concejo Municipal califique como programa de vivienda de interés social, debe indicarse, el área de cada terreno, área de construcción, el valor en que se venderá al público, de conformidad con el Art. 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo.

**Art. 69.-** Para obtener la autorización y aprobación, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta ordenanza y demás Ordenanzas pertinentes, según el caso.

**Art. 70.-** Las viviendas solo podrán ser adquiridas por las personas que no tengan otras propiedades en el país, previa justificación a través de una declaración juramentada.

#### TITULO V

##### DE LA REESTRAURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA DE INTEGRACIÓN Y UNIFICACION DE LOTES

**Art. 71-** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

**Art. 72.-** Aprobado un proyecto de urbanización, fraccionamiento o lotización, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

**Art. 73.-** Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida en el plan de ordenamiento territorial, se obligará a los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, a ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor comercial, de acuerdo al avalúo actualizado.

Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

**Art. 74.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del Cantón Chillanes tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD municipal.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

**Art. 75.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

**Art. 76.-** El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el Concejo del Cantón Chillanes, en la correspondiente

resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

## TITULO VI

### DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS

**Art. 77.-** Cuando se requiera regularizar barrios, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Art. 486 del COOTAD.

**Art. 78.-** Si el terreno en donde se encuentra el asentamiento urbano de hecho e irregular y consolidado es de propiedad de particulares el concejo Municipal, mediante resolución, puede declarar estos predios de utilidad pública e interés social con fines de expropiación con la finalidad de dotarlos de servicios básicos y adjudicar los lotes a los posesionarios. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior el procedimiento expropiatorio será el previsto en el COOTAD con las particularidades establecidas en el mismo Código para estos casos.

**Art. 79.-** Para legalizar un asentamiento humano de hecho irregular y consolidado siempre y cuando, estos doten de mínimo diez años atrás.

## TITULO VII

### DE LA APROBACION, DE LA EJECUCION OBRAS, Y, DE LA AUTORIZACION Y GARANTIAS

## CAPITULO I

### DE LA APROBACIÓN

**Art. 80.-** Para aprobar un proyecto de urbanización, fraccionamiento o un programa de vivienda de interés social, se requiere el informe Técnico de la jefatura de Planificación, y, legal del Procurador Síndico, con dichos informes que no son vinculantes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazarán.

**Art. 81.-** La aprobación del proyecto no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, si no únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura, por tanto, con dicho documento no se podrá vender, donar, elaborar ni suscribir contrato alguno de compraventa, promesa de compraventa reserva de lotes ni ningún otro documento similar, tampoco recibir dinero, títulos valores o bienes por este concepto, ni suscribir documentos de crédito.

## CAPITULO II

### DE LAS EJECUCIONES DE OBRAS

**Art. 82.-** El propietario de la urbanización, fraccionamiento, o un programa de vivienda de interés social, o su representante mandatario, deben ejecutar y terminar todas la obras de infraestructura y el equipamiento de las áreas verdes y comunales, de acuerdo a la edificación técnica en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años, más en el primer caso y hasta seis meses en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, o si se encuentra ejecutadas al menos en 70% de la obra. La prórroga otorgará la máxima autoridad ejecutiva previo informe de la Jefatura de Planificación.

**Art. 83.-** El cumplimiento del cronograma y de la especificaciones técnicas de la obras de infraestructura y de equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisadas por los funcionarios de la jefatura de Planificación y de la dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos y presentaran los informes al Alcalde o Alcaldesa.

**Art. 84.-** Una vez concluida todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales se suscribirán el acta de entrega resección provisional entre el propietario o su representante y los funcionarios responsables de las áreas municipales de Planificación y obras Públicas.

Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a cuatro hectáreas transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas la obras y equipamiento se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgara un plazo no mayor a tres meses para que se haga las recepciones y mejoramientos que sean necesarios.

**Art. 85.-** Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamiento, corresponderá al propietario o a su representante.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal será el responsable de mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

**Art. 86.-** En los casos de asentamiento humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura la ejecutara progresivamente el GAD Municipal, de acuerdo a la disponibilidad d recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la colaboración de comunidad y de los otros niveles de gobierno.

Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras.

## CAPITULO II

### DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTIAS

**Art. 87** En todos los casos de urbanización, fraccionamiento y programas de vivienda de interés social el Alcalde o Alcaldesa autorizara la transferencia de dominio de los lotes de terreno cuando se terminen todas las obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales y, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional, o cuando se presenten las garantías que avalen la ejecución del cien por ciento (100%) de las mismas.

**Art. 88.-** Los propietarios, sus representantes podrán presentar una a más de las siguientes garantías:

Garantía Incondicional, Irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país.

Fianza instrumentada en una Póliza de seguros incondicional irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legamente establecida en el país.

Hipoteca en primera y preferente sobre bienes raíces, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140 %) del valor garantizado, los bienes grabados quedaran prohibidos de exagarar.

**Art. 89.-** Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega de recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince día de anticipación a la fecha de vencimiento caso contrario se harán efectivas.

**Art. 90.-** Estas garantías estarán en custodia de la jefatura de planificación, quien será la responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea el caso.

**Art. 91.-** Excepto en caso de emergencia declarada, no se podrá revocar o modificar la aprobación ni la autorización concedida, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieran ejecutando conforma las mismas sin contar con el consentimiento del propietario o apoderado bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho originen.

**Art. 92.-** Los Notarios y Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de presido que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización, de no presentar, no podrán hacerlo.

## TITULO VIII

### PORCENTAJE DE LAS AREAS VERDES Y COMUNALES

**Art. 93.-** Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará mínimo el veinte por ciento (20 %) y en los

fraccionamientos mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales.

**Art. 94.-** Sin antes se fracciono o urbanizo un inmueble reservándose el propietario una parte de terreno, y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al GAD Municipal en calidad de áreas verdes y comunales la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 Y 11 así como cumplirá con la normas de esta ordenanza.

**Art. 95.-** No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas ferias, canales abiertos, riveras de ríos, potenciales quebradas y sus lechos, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores a treinta por ciento (30%).

**Art. 96.-** Cuando la superficie del terreno destinada a áreas verdes y comunales sea de hasta mil metros cuadrados (1000 m2) se utilizará exclusivamente como área verde o comunal y de recreación, dependiendo de los que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el GAD Municipal. Si pasa de esta superficie, se destinara el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

**Art. 97.-** No se considerada como parte de las áreas verdes y comunales a los borde s de quebradas y sus áreas de protección, riveras de los ríos, zonas riesgo, por cuanto estos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

**Art. 98.-** Al presentar el ante proyecto se determinaran las obras y equipamiento que el propietario o su representante pretendan realizar en ellas. La Jefatura de Planificación previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, las aprobará o dispondrá las obras que se deban ejecutar y señalar a la ubicación de las áreas verdes y comunales las mismas que deben estar en sitios equidistantes.

**Art. 99.-** Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los mil metros cuadrados (1000 m2) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensara con el pago en dinero según el avalúo catastral.

**Art. 100.-** No se exigirá áreas verdes y comunales en los fraccionamientos agrícolas.

**Art. 101.-** Las área verdes y comunales se transfirieran a las GAD Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizarán dentro del término de sesenta días de notificada la resolución de aprobación del proyecto.

En el caso de por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirán título de transferencia de dominio de dichas áreas de protocolización de la aprobación y/o autorización de los planos en una Notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el mismo término.

En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante y entregará al GAD Municipal dos copias certificadas y registradas de la respectiva escritura.

De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realiza el GAD Municipal, cuyo costo más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado al propietario o representante y se emitirá el Título de Crédito.

**Art. 102.-** las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casa comunales y los demás bienes señalados en el Art 417 del COOTAD, incluida todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones fraccionamientos, proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de la obras.

**Art. 103.-** Los bienes señalados en este título bienes municipales de dominio público, serán inembargables e imprescriptibles por tanto no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso, no podrá cambiarse de categoría no constaran el active del balance pero se llevara un registro general con fines de administración. Todo acto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causaran efecto jurídico estos bienes pro excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como: Seguridad, educación y salud, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados (5000 m2). La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

## TITULO XI

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 104.-** En caso de retraso injustificado en cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura previo informe de los funcionarios de la Jefatura de Planificación y Dirección de Obras Públicas impondrá una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor actualizado de la obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de resistencia la multa será del diez por ciento (10%) ; y si se vuelve a reiterar en el incumplimiento, por tercera vez la multa será del quince por ciento (15%).

**Art. 105.-** Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieran ejecutado todas las obras de infraestructura se sancionará con la multa del cinco por ciento del valor actualizado de la obras no ejecutadas y se considera un plazo no mayor a tres meses para que los ejecute de no hacerlo la multa será del diez por ciento (10%) y se hará efectiva la garantía presentado.

**Art. 106.-** En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir en dominio de los lotes de terreno esta quedara sin

efecto y se notificara a los señores Notarios Públicos y al Registrador de la Propiedad del Cantón Chillanes para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escritura de transferencias de dominio.

**Art. 107.-** En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionarán con una multa de cincuenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujete a ellos. De no cumplir la autoridad sancionadora revocará la aprobación.

**Art. 108.-** Si la división total o parcial con fines comerciales sea ejecutada sin contar con la aprobación de la Dirección de Planificación, serán sancionados con una multa equivalente a 10 remuneraciones Básicas unificadas del Trabajador en General al del área total del terreno.

Si se comprobare que han servido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especies o en dinero por concepto de comercialización del mismo y/o se hubiere suscrito contratos de ventas o promesa de ventas realizados por instrumento público o privado o en cualquier otra forma; y de presumiere el cometimiento de una infracción penal, se remitirán copias certificadas de las piezas procesales respectivas a señor agente fiscal, y, esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.

**Art. 109.-** La autoridad sancionadora una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

**Art. 110.-** Si hubiera invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales y de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, ordenara el desalojo, en caso de reincidencia, ordenara las acciones legales pertinentes.

## TITULO XII

### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 111.-** El comisario municipal del GAD Municipal de Chillanes, será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta ordenanza, quien además solicitara a la jefatura de Tesorería que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

**Art. 112.-** El procedimiento administrativo se iniciara de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo de 15 días, caso contrario el Comisario Municipal solicitará la imposición de las sanciones correspondientes en la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP).

Si la denuncia es verbal se los transcribirá.

**Art. 113.-** El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial o domicilio dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad de Chillanes para recibir notificaciones, caso contrario no se le notificará con las otras diligencias ni con la resolución, sin embargo, si se conociere el domicilio, lugar de trabajo u otros sitios en donde ubicarle se le notificará con la resolución.

Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de 10 días. El Comisario podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinente, vencido el período de prueba y una vez practicadas toda la diligencia, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

**Art. 114.-** Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador el Comisario Municipal puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).

**Art. 115.-** De la resolución de Comisario Municipal podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, se pedirá se le remita el expediente.

De la resolución de recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

**Art. 116.-** En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD.

**Art. 117.-** Las multas se pagaran una vez ejecutoriada las resoluciones o en el plazo que se conceda en la misma que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo el Comisario Municipal solicitará a la Dirección Financiera la emisión del Título del Crédito.

**Art. 118.-** De ser necesario, para el control de las multas intereses y recargos y cualquier otra obligación económica derivada de la aplicación de esta ordenanza de emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

### TITULO XIII

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Todos los documentos se presentaran en original o debidamente certificadas por la autoridad, o funcionario competente, caso contrario no se aceptará el trámite.

**SEGUNDA.-** Las urbanizaciones, fraccionamientos y programas de vivienda de interés social no deben estar comprendidos en zonas de presentación o protección natural, forestal, arqueológica, histórica, o de riesgo u otras especiales declaradas como tal por los Gobiernos Autónomos Descentralizados o el Gobierno central.

Estarán separados de predios destinados a depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en la vías públicas, quebradas, acequias ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

**TERCERA.-** Por ningún motivo se aprobarán proyecto de urbanizaciones y fraccionamientos, ni se autorizarán la regularización de asentamientos humanos en zonas de riesgos y en general en zonas en la cuales se pone el peligro o la integridad o la vida de las personas.

**CUARTA.-** Presentado el anteproyecto de urbanización, fraccionamiento o programa de vivienda de interés social, los funcionarios de la Dirección y/o Jefatura de Planificación y dirección de obras públicas municipales inspeccionarán el terreno para determinar in situ sobre la ubicación de los espacios verdes y comunales, el trazado de la vías; y, el cumplimiento de todas las normas técnicas de esta ordenanza.

Si se comprueba que no se ha cumplido con esta ordenanza, los servidores Municipales que lo suscriben serán sancionados con multa hasta del diez por ciento (10%) de su remuneración unificada y en caso de reincidencia se procederá de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP) y su Reglamento General.

**QUINTA.-** Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberá previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir los espacios verdes y comunales o pagar el valor correspondiente.

**SEXTA.-** Sino se retiran los documentos dentro del plazo de tres años de dictada la resolución esta caducará y quedará sin efecto, sin necesidad de trámite alguno, y el Alcalde dispondrá a la Dirección Financiera que emita el Título para el cobro por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante.

También caducará si una vez retirada la documentación no se transfiera los espacios verdes y comunales o no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la Resolución.

Una vez caducada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio se podrá presentar un nuevo proyecto que cumplan con las normas de la ordenanza que esté vigente.

**SEPTIMA.-** Si el propietario o representante, desistiere de ejecutar el fraccionamiento urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor debiendo cubrir los costos de las escrituras si se hubieren entregado en dinero se devolverá lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

**OCTAVA.-** Todo proyecto de urbanización y de programa de vivienda de interés social debe tener el estudio de impacto ambiental aprobada por el Ministerio de Ambiente o la entidad o funcionario correspondiente y la licencia ambiental, sin este requisito no se aprobará.

**NOVENA.-** Con la finalidad de actualizar las ordenanzas el Plan de Ordenamiento Territorial y/o Plan Regulador del Uso y Ocupación del Suelo el Concejo puede suspender hasta por un año los trámites y el otorgamiento de aprobaciones de los proyectos previstos en esta Ordenanza.

**DÉCIMA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

#### DISPOCIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Los proyectos que hayan ingresado al GAD Municipal de Chillanes antes de la vigencia de esta ordenanza podrán continuar con el trámite siempre que los lotes de terreno tengan el área mínima y las áreas verdes y comunales, el porcentaje mínimo previstos en esta normativa; y, los respectivos servicios básicos.

**SEGUNDA.-** En los casos de urbanizaciones, lotizaciones fraccionamientos, y desmembraciones aprobados con anterioridad a la vigencia de la actual ordenanza y que por haber transcurrido tres años o más sin haberse ejecutado, quedaran caducados por disposición de la ley, podrán actualizarse siempre y cuando se hayan transferido a favor del GAD Municipal de las áreas verdes y comunales del terreno o pagado en dinero y cumplan con las normas de la vigente ordenanza. Si el porcentaje de las áreas verdes y comunales y transferidas fuere menor al previsto en la actual ordenanza, deberán completar si por la superficie del predio no es factible cubrir terreno, se admitirá la diferencia en dinero, de igual manera, si el porcentaje pagado en dinero fuere menor al actual vigente, deberán cancelar la diferencia. Además pagaran la taza por aprobación de planos.

Para la actualización presentaran la solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, acompañada del plano aprobado y la documentación respectiva, quien, previo los informes técnico y legal, concederá o negará la petición.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las Ordenanzas, Reglamentos, Resoluciones que se contrapongan a la presente.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chillanes, y sancionada por la Primera Autoridad Administrativa del Cantón, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y en su página Web de la Institución.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes a los síes días del mes de marzo del dos mil diecisiete.

f.) Ec. Luis Arturo Montero Ruiz, Alcalde del Cantón Chillanes.

f.) Ab. Geovany Moyano H., Secretario General de Concejo.

**CERTIFICACIÓN.-** Certifico que “**LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES**”, fue discutida y aprobada de conformidad a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, en dos Sesiones Ordinarias celebradas los días lunes trece de febrero; y, lunes seis de marzo del dos mil diecisiete.

f.) Ab. Geovany Moyano H., Secretario General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes.

**TRASLADO.-** Chillanes seis de marzo del año dos mil diecisiete, a las catorce horas, quince minutos, conforme lo dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES**, para su respectiva sanción al señor Alcalde.

f.) Ab. Geovany Moyano H., Secretario General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes.

**SANCIÓN.-** Chillanes, seis de marzo del año dos mil diecisiete siendo las catorce horas, quince minutos. En uso de las facultades que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES**. Por encontrarse enmarcada dentro del ordenamiento jurídico existente.

f.) Ec. Luis Arturo Montero Ruiz, Alcalde del Cantón Chillanes.

EJECÚTESE.

**PROMULGACIÓN.-** Ordeno su publicación en la Gaceta, tal como lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ec. Luis Arturo Montero Ruiz, Alcalde del Cantón Chillanes.

**SECRETARÍA MUNICIPAL.-** Chillanes seis de marzo del año dos mil diecisiete siendo catorce horas, quince minutos.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación de **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES**, hoy día seis de marzo del año dos mil diecisiete dieciséis horas, quince minutos, lo **CERTIFICO**.

f.) Ab. Geovany Moyano H., Secretario General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes.

