

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DE GUACHAPALA**

### **CONSIDERANDO:**

Que el art. 1 de la Constitución Política de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada;

Que, el Art. 238 de la Constitución Política de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, ubicándose entre éstos a los Concejos Municipales.

Que el art. 240 de la Constitución Política de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y, ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

Que el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, estando integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y, ejecutiva, previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Que el inciso final del art. 264 de la Constitución en relación al literal a) del art. 57 y el art. 322 del COOTAD dispone que los Gobiernos Municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales

Que los numeral uno y dos del art. 264 de la Constitución Política de la República disponen que los gobiernos municipales tendrán como competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley, la planificación del desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón

Que los literales W y X del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que son atribuciones del Concejo Cantonal: expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; -

Que el Artículo 430 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que el Capítulo segundo del TITULO IX del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Fraccionamiento del suelo y reestructuración de lotes" contiene disposiciones generales respecto al fraccionamiento,

lotización y reestructuración de lotes, siendo necesario bajo el marco de las normas antes referidas, establecer normas singulares para el caso del Gobierno Autónomo Descentralizados de Guachapala,

Que, es menester contar con un instrumento legal que determine en forma precisa los procedimientos para la aprobación de planos, otorgamiento de permisos de construcción, Ornato y de Fábrica, Contribución Comunitaria y Áreas Verdes en fraccionamientos, lotizaciones y Urbanizaciones; y, para la protección de márgenes de ríos, embalses, quebradas y lagunas, en el área Urbana y Rural del Cantón Guachapala de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón (PDOT).

Que, es necesario dotar al Departamento de Planificación y Urbanismo, el respaldo legal correspondiente para que se adopten las medidas que regulen los procedimientos para la aprobación de planos, Lotizaciones y Urbanizaciones, permisos de construcción, Líneas de Fábrica y ornato, de manera que no se vea alterado el desarrollo armónico cantonal de Guachapala.

En uso de las facultades constitucionales y legales que le competen el artículo 264, 240 y 57 del COOTAD:

#### **EXPIDE:**

### **LA PRESENTE REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y FÁBRICA, CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA PARA ÁREAS VERDES y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES; EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN GUACHAPALA.**

#### **TITULO PRELIMINAR**

**Art. 1.- FINALIDAD DE ESTA ORDENANZA.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana y rural, mediante la regulación y el control: de edificaciones, proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso y ocupación del suelo fraccionamientos, urbanizaciones, reestructuración de lotes y particiones de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala. Y normas de sanción para garantizar su cumplimiento.

**Art. 2.- OBJETOS DE LA ORDENANZA.-** Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza toda edificación o estructuras existentes y las que se levanten posteriormente, los fraccionamientos urbanos y rurales dentro del perímetro del Cantón y más formaciones urbanísticas ubicadas en el territorio cantonal.

**Art. 3.- FUNCIÓN DE LA COMISARÍA.-** Estará a cargo de la Comisaría Municipal, juzgar y sancionar el incumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la sección 4, capítulo VII, literal 8. COOTAD Art. 395 "Potestad Sancionadora" y 403 "Recursos".

**Art. 4.- APELACIÓN A LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR COMISARÍA.-** De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal, se aceptará apelación ante el Alcalde. Este recurso será interpuesto dentro del plazo de cinco días contados a partir de su notificación; según el Art. 410 del COOTAD.

**Art. 5.- OBRA RUINOSA.-** En cualquier tiempo, si una edificación amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de colapso, o no contribuye al embellecimiento, y no esté inventariado como bien patrimonial, la Dirección de Planificación informará el particular a Comisaría Municipal, para que proceda a la notificación de demolición, luego de agotado el debido proceso.

**Art. 6.- ACCIÓN POPULAR.-** Concédase acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto, o a la Dirección de Planificación, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Art. 7.- PROCESO ADMINISTRATIVO DE JUZGAMIENTO.-** Recibida la denuncia, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico a Comisaría Municipal, para que ésta juzgue al infractor previa citación y al amparo del debido proceso, aplicando si fuera el caso las sanciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la presente ordenanza y el cobro por los daños y perjuicios, más costas procesales que se cobrarán mediante apremio real y por la vía coactiva, de acuerdo al Art. 397 "Principio de Tipicidad" del COOTAD.

**Art 8.- VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA.-** La Comisión de Planificación y Presupuesto, la Dirección de Planificación y sus dependencias, y, la Comisaría Municipal serán las encargadas de vigilar y hacer cumplir todas las disposiciones de la presente Ordenanza.

## TITULO I

### DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA COMISION DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO.

#### CAPITULO I

**Art. 9.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.-** Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación y Presupuesto, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta Ordenanza;
- b) Conocer y sugerir los proyectos de división, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y de emplazamiento de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico a implantarse en el cantón.
- c) Conocer y sugerir las reestructuraciones de los proyectos de división, con fines

urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y de emplazamiento de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico a implantarse en el cantón

- d) Sugerir lineamientos al Concejo de Planificación para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- e) Absolver consultas y emitir criterios relacionadas a su función.
- f) Y las demás normas y ordenanzas establecidas en las leyes acorde a la materia.

**Art. 10.- CONSERVACIÓN DE LOS EXPEDIENTES.-** La Comisión de Planificación y Presupuesto, a través de su secretaría, conservará los expedientes relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposarán en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastros, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad y Archivo General de la Municipalidad.

**Art. 11.- RESTRICCIONES DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.-** La Comisión de Planificación y Presupuesto, no podrá emitir conclusiones y recomendaciones en ningún proceso de la presente ordenanza, sin antes contar con los informes técnicos necesarios de los departamentos involucrados.

## **CAPITULO II**

### **DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN**

**Art. 12.- FINALIDAD DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.-** La Dirección de Planificación tiene como finalidad primordial, cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PD y OT), lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala y demás normas técnicas existentes para el efecto. Estará dirigido por un profesional de la Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 13.- FUNCIONES DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN.-** Son funciones conexas de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.
- b) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

- c) Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional Austro (INPC) y leyes que rigen la materia.
- d) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- e) Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta una área de cuarenta metros cuadrados.
- f) Ordenar la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaria Municipal para su juzgamiento.
- g) Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico previo al conocimiento y sugerencias de la Comisión de Planificación y Presupuesto; Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.
- h) Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico posterior a la autorización del Alcalde. Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.
- i) Analizar los planos de fraccionamientos rurales agrícolas sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias a esta Ordenanza y al plan de ordenamiento territorial cantonal posterior a la autorización del alcalde. Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.
- j) Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos sin fraccionar de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno

municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición. Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.

k) Analizar los planos de reestructuración de lotes posterior a la autorización del alcalde. Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.

l) Las demás funciones que la ley y otras ordenanzas lo señalan.

## **SECCION I**

### **DE LA LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR**

**Art. 14.- CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** Se considerará Construcción Mayor a aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados.

**Art. 15.- DOCUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA / RURAL.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica y regulación urbana o rural mediante el Informe de Licencia Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

1. Para calles no definidas por bordillos o aceras: Determinación de Eje Vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
2. Verificación Catastral emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
4. Copia de la cedula de identidad del propietario y certificado de votación o representante legal.
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
6. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
7. Informe de linderación con levantamiento taquimétrico georreferenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el GAD Municipal.
8. Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo.
9. Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
10. En el caso de fraccionamiento o urbanización de suelo se requerirá certificado de infraestructura emitido por la Dirección de Obras Públicas.
11. Copia del plano del fraccionamiento o urbanización aprobado por el GAD Municipal.

**Art. 16.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA / RURAL.-** Recibida la documentación, el Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carro sables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Informe de Licencia Urbana / Rural.

El Informe de Licencia Urbana / Rural tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 17.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica deberá presentar, la documentación respectiva al Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural, consistente en:

- a) Certificado de no adeudar al Municipio.
- b) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d) Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- e) Formulario de aprobación de planos
- f) Un archivo digital y dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;

Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos.

Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

En el caso de aprobación de planos en predios que estén destinados como fraccionamiento agrícola, y sean aprobados con fines urbanísticos, no tendrá validez y será nulitudo el trámite, sin perjuicio, ni indemnización por los gastos realizados por los promotores.

**Art. 18.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Recibida la documentación, el Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural analizará que los



planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural.

En caso de que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, serán rechazados, motivados de oficio de acuerdo a la Ordenanza vigente o la ley que rige la materia.

La expedición de la Aprobación de Planos se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Aprobación de Planos.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 19.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN.

Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

**Art. 20.- PLANTAS.-** La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

**Art. 21.-ELEVACIONES.-** Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno

**Art. 22.- INFORMACION REFERENCIAL.-** Todo proyecto contendrá:

- a) Ubicación georeferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- b) Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.



Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.

Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.

Cuando la construcción sea mayor a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

**Art. 23.- CORTES.-** Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, a escala 1:50.

**Art. 24.- PLANO DE CUBIERTA.-** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

**Art. 25.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.-** En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología.
- b) Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- c) Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana / Rural.
- d) Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 30% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.
- e) Presupuesto referencial del proyecto

**Art. 26.- FORMALIDAD DE LA TARJETA.-** Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

- a) Nombre del proyecto
- b) Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto proyectista.
- c) Nombre, número registro profesional y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.
- d) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e) Espacio mínimo para sellos municipales 5 x 5 cm.
- f) Detalle del contenido de la lámina.

**Art. 27.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** El Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural, bajo absoluta responsabilidad, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta

ordenanza, en estos sentará la razón de su aprobación, previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en el Presupuesto referencial de la construcción.

**Art. 28.- RECHAZO DE PLANOS.-** El Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural, bajo absoluta responsabilidad, observará con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo de la Dirección de Planificación.

**Art. 29.- TÉRMINO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN.-** la Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora injustificada. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de treinta (30) días.

**Art. 30.- INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** El Informe de Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- a).- Certificado de no adeudar al Municipio.
- b).- Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- c).- Informe de la Aprobación de Planos vigente.
- d).- Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- e).- Pago de tasa por uso de vía pública.
- f).- Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.

Previo a su despacho y emisión del Informe de Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa equivalente al uno (1) por mil del monto o presupuesto referencial de la construcción.

El Informe de Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 31.- DEBERES DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO.-** El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

- a) Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
- b) Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
- c) Dirigir la construcción de la obra de acuerdo a los planos aprobados.
- d) Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
- e) No permitir la acumulación de escombros en la vía pública.
- f) Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- g) Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.

**Art. 32.- DE LA SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.-** El incumplimiento del artículo anterior permitirá al GAD Municipal, a través del Técnico de Proyectos, Control Urbano y Rural notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo de juzgamiento.

**Art. 33.- DE LA RATIFICACION DEL INFORME PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** Caducado el permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la ratificación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

- a).- Copia del documento caducado.  
Certificado de no adeudar al Municipio.
- b).- Copia de Informe de Licencia Urbana / Rural.
- c).- Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
- d).- Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- e).- Pago de tasa por uso de vía pública.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Informe de Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por ratificación.

## SECCION II

### DE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

**Art. 34.- CONSTRUCCIÓN MENOR.-** Se considerará Construcción Menor a aquella que sea realiza en una área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

**Art. 35.- PERMISO PARA OBRAS MENORES.-** Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica y regulación urbana o rural mediante el Informe de Licencia Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

1. Para calles no definidas por bordillos o aceras: Determinación de Eje Vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
2. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
3. Copia de la cedula de identidad del propietario y certificado de votación.
4. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.

5. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
6. Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo.
7. Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Emitido el Informe de Licencia Urbana / Rural, la Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico del Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural lo determine. Para el despacho del Permiso para Obras Menores el usuario cancelará la tasa respectiva.

### SECCION III

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 36.- DISPOSICIONES GENERALES.-** En los casos de construcciones menores que no cumplen lo establecido en los respectivos permisos de construcción y proyectos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá una multa equivalente al dos por ciento (2%) del salario mínimo vital costo de la obra ilegalmente ejecutada, y la rectificación a que hubiere lugar. Al efecto el Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural emitirá un informe para que se inicie el juzgamiento, aun cuando esta hubiere sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, desde la fecha de dicha terminación.

**Art. 37.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

**Art. 38.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES.-** El Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural formará un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

**Art. 39.- PAGO DE INDEMNIZACIONES.-** Cuando lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural afectara al predio, el Alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe del Jefe de Avalúos y

Catastros.

**Art. 40.- APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONSTRUCCIONES EN AREA RURAL.-** Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza y leyes conexas exigidas para el área urbana.

En el caso de solicitar líneas de fábrica, permisos de construcción menor, mayor, aprobación de planos, en predios que hayan sido destinados para otro fin ( uso agrícola, fraccionamiento agrícola) , no aplicara el cambio de uso de suelo con el que se quiera plantear ,ni el derecho de cambiar de uso de suelo, el único que estará facultado será el CONSEJO CANTONAL, en cambiar el uso del suelo a destinar.

En caso de construcciones ilegales e irregulares, no procederá el cambio de uso de suelo, es más procederá se procederá automáticamente con la nulidad de los permisos, sin reclamo de daños y perjuicios por parte del GAD MUNICIPAL.

## SECCIÓN IV

### DE LAS CONSTRUCCIONES

**Art. 41.- SUJECCIÓN A LOS PLANOS.-** Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Con el Objetivo de mantener la identidad cultural y la homogeneidad del entorno construido se establece como directriz primaria de diseño y tipología formal la estructura Vernácula de las edificaciones del Cantón y como directriz secundaria las que se pudieran derivar de esta.

Las cubiertas deberán ser inclinadas con revestimiento de teja. Sin embargo, en la parte posterior de los edificios cuando las fachadas no sean visibles hacia las calles, avenidas o plazas se podrán utilizar cubiertas horizontales con revestimiento cerámico en colores análogos a la teja.

Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

- a) Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b) Un espacio de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción de edificios de uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.
- c) Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.

**Art. 42.- DOCUMENTO QUE ORDENA EL USO DEL SUELO.-** La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

**Art. 43.- CERRAMIENTOS PROVISIONALES.-** Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y

deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de Licencia Urbana / Rural.

**Art. 44.- PERMISOS OBLIGATORIOS.-** No se considerará excusa de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

**Art. 45.- RESTRICCIÓN DE LAS OBRAS VOLADIZAS.-** Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

**Art. 46.- EXCEPCIONES PARA OBRAS VOLADIZAS.-** Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a) El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- b) En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro.
- c) Los aleros de la cubierta, no podrán rebasar el paramento la línea de fábrica hasta el plano vertical de un metro.
- d) No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e) Los volados deberán retirarse como mínimo 60cm del predio colindante.
- f) Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.
- g) Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general el 60% de la dimensión del volado.
- h) De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones patrimoniales.

**Art. 47.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL.-** Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

**Art. 48.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS.-** A partir del mes de noviembre la Dirección de Planificación dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

**Art. 49.- FORMA DE ARREGLO DE FACHADAS.-** El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores tradicionales de la arquitectura vernácula del cantón o en su defecto se optará por los colores del estudio de intervención cromática existente en la Dirección de Planificación

La sanción a imponerse por no realizar el arreglo conforme el informe presentado por el Técnico de Proyectos, Control Urbano y Rural y pintado de fachadas frontales se debe aplicar en forma progresiva, partiendo del 10% del avalúo de los trabajos a realizarse hasta llegar al 100% del avalúo del valor total, además de la multa deberá volver al arreglo y pintado de la fachada.

**Art. 50.- RESTRICCIONES DE PINTURA.-** Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas si no simplemente abrillantadas o limpiadas.

**Art. 51.- SANCIONES POR DESACATO.-** En caso de desacato a la orden de la Dirección de Planificación para arreglar y/o adecuar la edificación, previo el juzgamiento respectivo, Comisaría Municipal procederá a imponer una multa equivalente al 12% del salario básico unificado para el trabajador en general, sin perjuicio de otras sanciones establecidas en el artículo 397 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de que el GAD Municipal realice el trabajo y proceda a cobrarlos al amparo del debido proceso.

## SECCIÓN V

### RETIROS Y ALTURAS

**Art. 52.- RETIROS PARA CONSTRUCCIONES JUNTO A LAS AVENIDAS.-** Las edificaciones que se construyan al margen de las avenidas, tendrán cinco metros de retiro, desde la línea de cerramiento por el frente, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, en el que también se contemplan los retiros laterales y la altura mínima de piso a piso de 2.70 m.l.

**Art. 53.- RETIROS PARA CONSTRUCCIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.-** En las nuevas urbanizaciones en zonas urbanas y expansión urbana, se conservarán los retiros establecidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.

## CAPITULO III

### SECCION I

#### VÍAS: AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

**Art. 54.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.-** Las vías de la ciudad se clasifican en



avenidas principales y secundarias con parterre central (mediana) o parterres laterales según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias; y, calles semipeatonales y peatonales.

**ART.- 55.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS.-** El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, como del Plan de ordenamiento urbano, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

- Vía Estatal : vía que enlaza una, ciudad, parroquia, comunidad, y que comunica directamente a núcleos de población, generalmente a cargo del mantenimiento , construcción del ministerio competente
- Vía perimetral. la que circunda un núcleo urbano y se ubica en el perímetro de la ciudad , a cargo del mantenimiento , construcción del GAD MUNICIPAL
- Vía principal o avenida. La cual por su jerarquía alberga más cantidad de vehículos , generalmente con un parterre central de doble sentido de circulación, a cargo del mantenimiento , construcción del GAD MUNICIPAL
- Vía secundaria. De menor capacidad vehicular , trafico más liviano , menor sección
- Vía rural: vía en el área rural –campo, destinada a enlazar parroquias, comunidades, etc. y en relación directa con actividades agropecuarias-residenciales, a cargo del GAD PROVINCIAL
- Vía peatonal o pasaje peatonal: sólo para el uso de peatones, se incluyen escalinatas, senderos, etc.
- Ciclo- vía : área de vía destinada a la utilización de bicicletas

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

**Art. 56.- CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DE ACERAS.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías cuando lo afectaran que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.

En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa equivalente al 10% del salario mínimo vital a realizarse, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.

**Art. 57.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a) En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.
- b) Cuando la altura de las aceras sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5 cm. De altura.
- c) Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
- d) Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

**Art. 58.- PROHIBICIÓN DE USAR ESPACIOS PÚBLICOS.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., en las aceras ni en las vías ni espacios de la ciudad.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

**Art. 59.- DIRECCIONALIDAD DE LAS VÍAS.-** Se establecen las siguientes denominaciones de vías:

- a) Las vías con dirección de Nor-Este a Sur-Oeste, o longitudinales, se llamarán calles principales.
- b) Las vías direccionadas de Nor-Oeste a Sur-Este, en sentido transversal se denominarán calles secundarias.
- c) Las vías dobles, con parterres en el centro, se llamarán avenidas.

Las calles principales, secundarias y avenidas tendrán además de su nombre, un número.

**Art. 60.- NOMENCLATURA DE VÍAS.-** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

**Art. 61.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA.-** A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.

**Art. 62.- INFORME DE INNOMINACIÓN.-** La Dirección de Obras Públicas, obligatoriamente tendrá un informe geo referencial actualizado sobre las vías informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

**Art. 63.- ENUMERACIÓN DE INMUEBLES.-** Las vías se enumerarán de Nor-Este a Sur-Oeste y de Nor-Oeste a Sur-Este.

**Art. 64.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.-** Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Art. 65.- NUMERACION EN PARES E IMPARES.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Art. 66.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.-** Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento responsable del GAD Municipal, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

## SECCIÓN II

### URBANIZACION, FRACCIONAMIENTO Y RESTRUCTURACION URBANO Y RURAL

**Art. 67.- CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN Y URBANIZACION O DIVISIÓN.-** De acuerdo al Art. 40 de la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización que sustituye el primer inciso del art. 470 del COOTAD;

Se considera **fraccionamiento o subdivisión** urbana o rural, a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

La urbanización (o lotización), es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicara el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante este código y la normativa de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el área urbana y el área de expansión Urbana y Rural del Cantón Guachapala.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la Municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en esta ordenanza sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada, de acuerdo al Art. 424 "Porcentaje del Área Verde Fraccionada" del COOTAD.

**Art. 68.- CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.-** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

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

Los interesados , así como El GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración , a los propietarios de predios que tengan ; parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser del necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura ( eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser del necesario y del caso), hasta la entrega de las obras , con su respectiva acta entrega recepción., para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. sin cumplir con lo establecido.

#### **ART. 69.- CONCEPTO DE HUERTO AGRÍCOLA, PARCELA AGRÍCOLA Y GRANJA AGRÍCOLA**

Partiendo de la necesidad de los habitantes del cantón Guachapala, como de las personas que buscan residir eventualmente o permanentemente, en el área rural ,se busca mejorar el desarrollo y ordenamiento territorial , lo cual implica regular y controlar el uso del suelo , para el desarrollo del cantón , así como la dotación y adecuación de la infraestructura necesaria, que sea sustentable y sostenible, pero adecuada a la realidad , económica, social ,cultural del territorio , la misma que tenga un óptimo funcionamiento .

Dentro de las áreas de expansión que va adquiriendo el cantón, surge la necesidad, por parte de la población que sus necesidades, así como sus actividades, requieran predios con características agropecuarias , pero a la vez que tengan la vocación residencial rural, la misma que busca que se regularice y se norme , buscando la integración y armonía de las edificaciones con las actividades agro-productivas , dentro del área rural que se busca mantener , debido a la vocación relevante que adquirido el cantón , la misma que no se debe cambiar , ni eliminar , si por el contrario , mantener, fortalecer y fomentar.

Para el caso de fraccionamiento o subdivisión rural ( no aplica el fraccionamiento agrícola), el propietario o interesado podrá solicitar, fraccionar o subdividir de acuerdo a las siguientes categorías de fraccionamiento, las mismas que se han establecido bajo parámetros y conceptos ,que se articulan con la realidad y necesidad de los habitantes del Cantón, tomando en cuenta el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, el cual de acuerdo , a los documentos de diagnóstico, propuesta , modelo de gestión y planos temáticos, tiene una clara vocación agrícola, la cual debe mejorar y potencializarse , pero a la vez conjugar con el uso residencial- agrícola , que va adquiriendo el territorio.

**CONCEPTO DE HUERTO AGRICOLA.-** Considerado como la unidad agrícola-residencial rural, que sirve para el cultivo o explotación agropecuaria, a menor escala, para la producción de; hortalizas, verduras, legumbres, árboles frutales, y/o actividades pecuarias; criadero de animales de corral (gallinas, cuyes, conejos, etc.), la misma que servirá para el autoabastecimiento y será compatible con actividades residenciales unifamiliares.

**CONCEPTO DE PARCELA AGRICOLA.-** Es la unidad agrícola-residencial rural, que sirve para el cultivo o explotación agropecuaria, a mediana escala, tales como; frutales, hortalizas, verduras, legumbres , pastos, floricultura, y/o actividades pecuarias; criadero de animales (gallinas, cuyes, conejos, cerdos, etc.), la misma que servirá para la comercialización y será compatible con actividades residenciales unifamiliares.

**CONCEPTO DE GRANJA AGRÍCOLA.-** Es la unidad agropecuaria rural, que sirve para el cultivo o explotación agropecuaria, a mayor escala, tales como; frutales, hortalizas, verduras, legumbres, pastos, floricultura, y/o actividades pecuarias; criadero de todo tipo de animales, la misma que servirá para la comercialización y no será compatible con actividades residenciales.

**CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.-** Es la unidad agropecuaria rural, que sirve para el cultivo o explotación agropecuaria, a gran escala, tales como; frutales, hortalizas, verduras, legumbres, pastos, floricultura, y/o actividades pecuarias, de tipo industrial, ; criadero de todo tipo de animales, la misma que servirá para la comercialización y no será compatible con actividades residenciales.

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 consideras ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

**Art. 70.- SUPERFICIE MINIMA DE LOS PREDIOS.-** Para la fijación de las superficies mínimas de predios resultantes de fraccionamientos rurales se atenderá a las normas y las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a sectores, para lo cual se establecen

los siguientes parámetros;

**HUERTO AGRICOLA.-** El cual se considera con una área mínima de 1.200 m<sup>2</sup> y no mayor a 2.400 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20,00 mt y no mayor a 24,00 mt. Del cual, el área total será destinado el 20 % del área a actividades residenciales (240,00 m<sup>2</sup> de área de construcción, en planta baja), principalmente para viviendas residenciales permanentes o eventuales etc. y el 80 % del área a actividades agropecuarias (960,00 m<sup>2</sup>), del predio general , se podrán desmembrar, hasta 4 unidades máximo, siempre y cuando de la división resulten, estar ubicados frente a una vía aperturada o proyectada ,para la aplicación a huerto agrícola, necesariamente tendrá que el propietario , promotor o lotizador dotar de redes de ; agua de potable y establecido dentro del proyecto , que sistema de tratamiento de aguas servidas , deberán acogerse los propietarios de cada predio ( sea; biodegestor o planta de tratamiento, no se permitirá pozos sépticos como solución sanitaria ) ,la conexión, acometidas, distribución (de redes, transformadores, tendido, etc.) de las redes de energía eléctrica estarán a cargo desde la gestión , hasta la aprobación ,construcción y funcionamiento , por parte del ; lotizador , promotor, etc. el cual deberá realizar las gestiones necesarias , para la implementación del mismo . La proyección de 2 o más vías nuevas, sobre los predios considerados, estará condicionada con la dotación de obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica), será considerada con fines urbanísticos, por lo que será obligación del promotor la realización de las obras.

**PARCELA AGRICOLA.-** El cual se considera con una área mínima de 2.400 m<sup>2</sup> y no mayor a 3.500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 24,00 mt y no mayor a 30,00 mt. Del cual, el área total será destinado el 15 % del área a actividades, de; almacenamiento, de seguridad, etc. (360,00 m<sup>2</sup> de área de construcción, en planta baja), y complementadas con actividades residenciales para la actividad agropecuaria que se desarrolle dentro del predio, principalmente para; bodegas, galpones, guardianías, etc. y viviendas residenciales ( unifamiliar, con un área de construcción total , no mayor a 150,00 m<sup>2</sup> ) y el 85 % del área a actividades agropecuarias (2.040,00 m<sup>2</sup>), del cual se podrán desmembrar, hasta 6 unidades máximo, siempre y cuando de la división resulten, estar ubicados frente a una vía aperturada o proyectada , para la aplicación a parcela agrícola, necesariamente tendrá que el propietario , promotor o lotizador dotar de; agua de potable y con un sistema de tratamiento de aguas servidas , partiendo de redes de alcantarillado , si es factible u otro sistema alternativo ( sea; biodegestor o planta de tratamiento, no se permitirá pozos sépticos como solución ) , ,la conexión, acometidas, distribución (de redes, transformadores, tendido, etc.) de las redes de energía eléctrica estarán a cargo desde la gestión , hasta la aprobación ,construcción y funcionamiento , por parte del ; lotizador , promotor, etc. la proyección de 2 o más vías nuevas ,sobre los predios considerados, estará condicionada con la dotación de obras de infraestructura básica ( agua potable , alcantarillado y energía eléctrica) ,será considerada con fines urbanísticos, por lo que será obligación del promotor la realización de las obras.

**GRANJA AGRICOLA.-** El cual se considera con un área mínima de 3.000 m<sup>2</sup> y, con un frente mínimo de 30,00 mt. Del cual, el área total será destinado el 10 % del área para actividades complementarias; de almacenamiento, de seguridad, etc. (350,00 m<sup>2</sup>



de área de construcción, en planta baja), principalmente para; bodegas, oficina, guardianía, etc. ,no se considera como área de construcción , el área de galpones e invernaderos temporales y el 90 % del área a actividades agropecuarias (3.150,00 m2), no se considerara el uso residencial permanente, solamente se podrá utilizar para uso residencial eventual ( vivienda de guardia-propietario) , del cual se podrán desmembrar, desde 2 unidades hasta 9 unidades, , siempre y cuando de la división resulten, estar ubicados frente a una vía aperturada o proyectada , la proyección de 2 o más vías nuevas , se sujetara al art. 424 y 470 DEL COOTAD , la misma que será considerada como una lotización o urbanización .

**FRACCIONAMIENTO AGRICOLA.-** El cual se considera con un área mínima desde 3.500 m2 y, con un frente mínimo de 36,00 mt. Del cual, el área total será destinado el 10 % del área para actividades complementarias; de almacenamiento, de seguridad, etc. (350,00 m2 de área de construcción, en planta baja), principalmente para; bodegas, oficina, guardianía, etc. ,no se considera como área de construcción , el área de galpones e invernaderos temporales y el 90 % del área a actividades agropecuarias (3.150,00 m2), no se considerara el uso residencial permanente, solamente se podrá utilizar para uso residencial eventual ( vivienda de guardia-propietario) , del cual se podrán desmembrar, desde 2 unidades en adelante, , siempre y cuando de la división resulten, estar ubicados frente a una vía aperturada o proyectada , la proyección de 2 o más vías nuevas , se sujetara al art. 424 y 470 DEL COOTAD , la misma que será considerada como una lotización o urbanización .

La misma que en base al **Artículo 471.- Fraccionamiento agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola, el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Para la desmembración, fraccionamiento o subdivisión rural, el cual no se quiera acoger, ya sea a; huerto agrícola, parcela o granja agrícola, de un predio, en el área rural, el cual vaya de la división de 2 hasta 9 unidades, se podrá realizar siempre y cuando cumpla con el área mínima establecida, de 3.000 m2 y con un frente no menor a 30,00 mt.

La proyección de 10 lotes o más , es considerado como una lotización o urbanización , en base al art. 470 fraccionamiento o restructuración del COOTAD, así como la proyección de 2 o más vías nuevas, se considerara como una lotización o urbanización (se considera con fines urbanísticos), la misma que estará condicionada con la dotación de; equipamiento comunal para áreas verdes y comunales de acuerdo al art. 424 porcentaje de áreas verdes, comunales y vías del COOTAD, obras de infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica soterrada en base al art. 466.1 soterramiento y adosamiento de redes Del COOTAD ) , por parte del promotor.



La DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN mediante informe técnico, aceptara o rechazara los proyectos de fraccionamiento agrícola, si es que después del análisis, se consideran que no se están cumpliendo con el fin propuesto; para fraccionamiento agrícola y tenga vocación urbanística (lotización o urbanización)

Dentro de las consideraciones anotadas, no está exento la entrega de participación comunal de acuerdo al **art. 424 de Porcentaje de área verde, comunal y vías y art 470 fraccionamientos y reestructuración**, la cual obligatoriamente deberá cumplirse y exigirse.

El porcentaje de participación comunal, no se aplicara en los casos de **FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA** (de acuerdo al Pronunciamiento de la PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO, con fecha noviembre del 2014), en terrenos, considerados para uso agrícola ,la misma que estará de acuerdo al ;

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

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

Para fraccionamientos de predios rurales ,sean; huerto, parcelas, granja agrícola, no se podrá desmembrar, subdividir o fraccionar, un predio que ha sido ya fraccionado y aprobado por el GAD MUNICIPAL, como fraccionamiento agrícola, se deberá cambiar a Lotización y/ o urbanización de acuerdo al art. 470 del COOTAD , debido a que el predio ya fraccionado en N= número de lotes( 2 a 9) ,se quiera volver a fraccionar de un predio ( cualquiera) , otro N=número de lotes(2 a 9) , producto de la subdivisión o fraccionamiento, será la sumatoria de los predios, más de 10 predios, lo cual es considerado de acuerdo al art. 470 del COOTAD como una lotización o urbanización.

Por lo que automáticamente el promotor-propietario estará en la obligación de realizar las obras de infraestructura, además de obras de soterramiento de redes de acuerdo al artículo **466.1.- Soterramiento y adosamiento de redes**

En el caso de predios a fraccionar o subdividir en áreas urbanas, se considerara y será factible de subdivisión, hasta alcanzar el lote mínimo para la zona, siempre y cuando cumpla con la condición de que, un predio que ha sido ya fraccionado y aprobado por el GAD MUNICIPAL, debido a que el predio ya fraccionado, en N= número de lotes ( 2 a 9) ,se quiera volver a fraccionar de un predio ( cualquiera) , otro N=número de lotes(2 a 9) , producto de la subdivisión o fraccionamiento, será la sumatoria de los predios, de 10 o más predios, lo cual es considerado de acuerdo al art. 470 del COOTAD , como una lotización o urbanización. Por lo que automáticamente el promotor-propietario estará en la obligación de realizar las obras de infraestructura de acuerdo al art. 424 del COOTAD.

La participación comunal será entregada por una sola vez del predio a fraccionar o a subdividir, bajo ningún concepto se volverá a exigir la participación comunal, en predios ya aprobados y que hayan entregado áreas comunales, solamente se exigirá las vías necesarias, áreas de protección de ser el caso de requerir

**Art. 71.- CAMBIOS DE USO DE SUELO.-** Para urbanizaciones o divisiones y fraccionamientos o subdivisiones en el área rural se considerará la vocación del suelo que quedará establecido en el Informe de Licencia Urbana / Rural, el conflicto será resuelto por el Concejo Municipal posterior a los informes de la Comisión de Planificación y Presupuesto basados en los informes técnicos de las Direcciones y/o Jefaturas vinculadas a la materia.

Un lote resultante de fraccionamiento agrícola posterior al proceso indicado si se aprueba el cambio de uso de suelo, para dividirlo o subdividirlo se sujetará a los condicionamientos establecidos en esta Ordenanza para el efecto.

De comprobarse cambios de destino y ocupación de uso del suelo, edificaciones construidas, sin autorización municipal el GAD DE GUACHAPALA, se reserva el derecho unilateral de revocar los permisos de fraccionamiento agrícola, sin lugar a reclamo e indemnización alguna. Para la revocación de los permisos de fraccionamiento agrícola, , que fueron aprobados, y por caso de omisión, desconocimiento , etc. aprobados desde la reforma a la ley del COOTAD, del 21 de enero del 2014, en los cuales no se haya entregado participación comunal, los predios fraccionados o subdivididos, estarán sujetos a entregar; el área comunal - 15 % de área comunal y estas se canalizaran mediante; el cambio de uso de suelo, el uso de suelo solicitado para cualquier actividad y de ser del caso, los permiso de construcción u aprobación de planos. La cual será entregada en calidad de áreas verdes, márgenes de protección o áreas comunales.

En todo permiso y escritura de traslado de dominio se hará constar el uso y ocupación del suelo, por parte del REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

La UNIDAD DE CONTROL URBANO Y RURAL, con la UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL, mediante informes conjuntos y periódicos , cada 6 meses , desde la transferencia de dominio- cambios de nombre, etc., procederá, a notificar , mediante informe motivado y justificado , el mismo que será entregado a la máxima autoridad – ALCALDE , en dicho informe, se indicara el destino y uso que se esté dando, al predio fraccionado, de existir cambios de uso de suelo , construcciones o edificaciones ilegales , se iniciara con el trámite para la anulación de los permisos otorgados , debiendo emitir las resoluciones administrativas que determinen la nulidad del mismo, sin perjuicio , ni reclamos por parte de los interesados al GAD MUNICIPAL.

El cambio de USO DE SUELO, generado por el promotor-propietario-comprador, etc. ejemplo; de uso agrícola (granja agrícola), a residencial (con fines urbanísticos), hará que inicie el trámite para su anulación, a pesar de que existan edificaciones dentro del predio, ya que están cambiando el origen del fraccionamiento y/o subdivisión.

**Art. 72.- OBLIGACIÓN DE LOS RESPONSABLES DE URBANIZACION Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS.-** Toda urbanización y fraccionamiento urbano y rural, deberá ser dotado de infraestructura básica que será entregada a la institución operadora para su gestión.

**Art. 73.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE ANTE-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO Y PARTICION.-** Para la aprobación de planos de anteproyectos de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones, y, particiones, el interesado presentará:

- a) Certificado de no adeudar al Municipio.
- b) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d) Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- e) Formulario de aprobación de planos de anteproyecto de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones, fraccionamientos agrícolas y reestructuraciones.
- f) Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- g) Certificado de Propiedades emitido por la Registraduría de la Propiedad
- h) Un archivo digital y seis juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;
- i) Solicitud de autorización dirigida al Alcalde.
- j) Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
- k) Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la municipalidad.
- l) Para particiones extrajudiciales Informe de conocimiento y autorización del Alcalde.

De ninguna manera se podrá ingresar a la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, los predios para que se realicen transferencias de dominio, ni cambios de nombre. No se podrán preñar lotes en calidad de garantía, debido a que por ley están prohibidos, así como desde del anteproyecto, la presentación y aprobación de estudios, hasta la entrega de las obras de infraestructura, pueden existir, variaciones de área, linderos, dimensiones, etc., que fuerza mayor se fueron cambiando en el proceso.

**Art. 74.- EMISIÓN DE DICTÁMENES PREVIOS.-** La documentación recibida se remitirá a la Dirección de Planificación, para que presente su informe técnico, en el término de veinte (20) días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento de la instancia correspondiente para que emita su dictamen. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, de oficio y motivado le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

**Art. 75.- PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DEFINITIVOS.-** Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Dirección de Planificación el proyecto definitivo que comprenderá proyecto urbano arquitectónico (si es del caso con los cambios realizados en el predio; medidas, linderos, áreas, etc.), proyectos de

vías, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, certificado o licencia ambiental en concordancia con el plan de contingencias de riesgos. Debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la Empresa Eléctrica, y organismos competentes. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe para su aprobación y posterior emisión de las tasas correspondientes por aprobación que el usuario deberá cancelar.

**Art. 76.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS.**- El Permiso de Construcción de obras de infraestructura será otorgado por la Dirección de Obras Públicas para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Certificado de no adeudar al Municipio.
- b) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d) Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- e) Formulario de aprobación de los estudios componentes del proyecto.
- f) Formulario de Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones.
- g) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor o representante legal.
- h) Cronograma de ejecución de obras.
- i) Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.

Con esta documentación la Dirección de Obras Públicas despachará el Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones emitiendo el valor de tasa por este concepto que deberá ser cancelada por el usuario.

La Dirección de Obras Públicas velara y supervisara la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final a Alcaldía, La Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Asesoría Jurídica para los trámites pertinentes

El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al Director de Obras Públicas durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a) Fecha de inicio de los trabajos.
- b) Fecha de Culminación de los trabajos
- c) Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto.
- d) De ser necesario cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.
- e) El profesional deberá presentar informes periódicos de control ambiental de la obra

f) El profesional deberá presentar informes periódicos de avance de la obra.

El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al GAD Municipal de Guachapala, Mediante Comisaria Municipal notificara la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo para su juzgamiento.

**Art. 77.- OBLIGATORIEDAD DE OBRAS PARA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y SUBDIVISIONES ( urbano y rural) .-** Los propietarios que deseen dividir o urbanizar, subdividir o fraccionar sus predios dentro del perímetro cantonal, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles compactadas, afirmadas y lastradas.
- b) Alcantarillado o sistema sanitario
- c) Electrificación; soterramiento y adosamiento de redes eléctricas
- d) Agua potable.
- e) Área Comunitaria.
- f) Espacios verdes.
- g) Veredas en obras en área urbana y de expansión urbana.
- h) Sumideros de calzada en obras en área urbana y de expansión urbana.
- i) Presupuesto referencial de la obra.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el departamento de Obras Públicas, el propietario o responsable de la urbanización tendrá el plazo máximo de 12 meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, veredas y obras hidro-sanitarias.

En caso de no hacerlo se aplicará una multa progresiva, equivalente al avalúo de los trabajos que deberán realizarse, partiendo del 10% el primer mes, hasta llegar al décimo que será el equivalente al 100% el valor total de la obra, y luego de lo cual se iniciará el procedimiento coactivo sin perjuicio de la indemnización por daños que pudieren originar a terceros y a la propiedad pública, el cobro de multas no libera de responsabilidades para el constructor.

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en tanto no tengan servicios e infraestructura.

Una vez ejecutadas las obras del caso, con sus respectivas actas entregas recepción, se procederá a notificar a la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, para que realice el ingreso de las respectivas predios y emita las claves catastrales, con sus respectivos certificación de avalúos y catastros, así como a través de la DIRECCIÓN FINANCIERA Y TESORERÍA , podrá cobrar la respectiva plusvalía y/ o alcabala sobre la propiedad fraccionada , una vez realizado los tramites dentro del GAD MUNICIPAL , podrán celebrar transferencias de dominio , cambios de nombre, e iniciar los trámites en Notarias y en el Registro de la Propiedad.

La JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRO DE LA PROPIEDAD no podrá realizar trámites de ingreso, registró, etc. mientras no cumpla con lo establecido en los artículos anteriores, la nulidad de trámites procede, si se diera el caso de comprobación del trámite irregular, sin perjuicio de reclamo por los interesados.

**Art. 78.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.-** De acuerdo al “**Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.-** En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad, en base al Plan de Ordenamiento Urbano se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo especial para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.”

En caso de no ser suficiente, la Comisión de Planificación y presupuesto, solicitará al Concejo, por medio del Alcalde la expropiación.

**Art. 79.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.-** Cuando por resolución del Concejo Municipal se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios ubicados en el Cantón se procederá como determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 80.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN DE LOTES.-** Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes de una urbanización, lotización, fraccionamiento agrícola, etc. Aprobada dentro del Cantón., para ningún tipo de trámite, debido a que el origen, del cual fue planteado responde a una necesidad concreta, y por qué se estaría aumentando la densidad habitacional, por ende la cobertura y alcance de servicios de infraestructura.



El fraccionamiento en área rústica se sujetara de acuerdo a los frentes mínimos y áreas mínimas establecidas de acuerdo a cada sector, de acuerdo al PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, lo que producirá que los fraccionamientos y subdivisiones, sean factibles de fraccionar o subdividir, hasta alcanzar el área mínima establecido, del sector de planeamiento, por lo que no podrá plantearse la subdivisión o fraccionamiento de predios posterior al trámite ya realizado, salvo para proyectos habitacionales de interés social

**Art. 81.- FRENTE Y ÁREA MÍNIMA DE LOS LOTES- ÁREA URBANA Y RURAL.-** El frente y área mínima de los lotes, de las nuevas urbanizaciones o lotizaciones, en el área urbana del cantón, no podrá ser menores a doce metros para viviendas pareadas, con una área no menor a doscientos cuarenta metros cuadrados y de ocho metros para viviendas continuas con retiro frontal, con una área no menor, a ciento veinte metros cuadrados, mientras que los predios que necesiten subdividirse deberán acogerse al ordenamiento de la zona o el sector de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial. Exceptuándose las urbanizaciones de vivienda de interés social, las mismas que se registrarán a una normativa especial, de acuerdo a la institución rectora en el área. Mientras que en el área rural, las nuevas urbanizaciones o lotizaciones, no podrá ser menores a quince metros para viviendas pareadas con una área no menor a seiscientos metros cuadrados y de veinte metros para viviendas aisladas con retiro frontal, con una área no menor a mil doscientos metros cuadrados, pero solamente en el caso de urbanizaciones para área rural, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo al uso de suelo sea factible, el cual permita, la desmembración rural de 2 o más unidades deberá obligatoriamente acogerse al art. 69 y art. 70 de la presente ordenanza.

**Art. 82.- NORMATIVA SOBRE EDIFICACIONES.-** El administrador del GAD Municipal reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje del área de construcción, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.

**Art. 83.- PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO.-** La Dirección de Planificación levantará en las comunidades más consolidadas, un Plan Especial de Ordenamiento, el cual deberá ceñirse en su ejecución a las disposiciones de esta Ordenanza, las mismas que estarán sujetas a la expansión y crecimiento que vayan adquiriendo los sectores.

**Art. 84.- CALIDAD DE TERRENOS A DESTINARSE PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco (35% de acuerdo a la normativa recomendada), estas áreas serán consideradas como áreas, cinturones o márgenes de protección, bosques, áreas de amortiguamiento

De preferencia se solicitará que las áreas comunales se encuentren ubicadas en sitios estratégicos (áreas densificadas- consolidadas) las cuales consoliden, generen o amplíen equipamientos comunales importantes, (parques, plazas, parques centros



educativos, hospitalarios, etc.) , en concordancia y articulados al PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL , como al PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO, mientras que las áreas comunales , producto del fraccionamiento o subdivisión en áreas rurales servirán para generar áreas verdes, que sirvan como ; áreas de protección , bosques, parques, etc. los cuales generen pulmones verdes dentro del cantón

**Art. 85.- APORTACIONES CONDICIONADAS.-** Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el desbordamiento de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en las leyes que rigen la materia.

**ART. 87.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-** El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales a través de la Sección de Fiscalización. Una vez construidas las obras de urbanización, los proyectistas están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega – recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Obras Públicas, Director de Planificación, Y la Comisión de Planificación y Presupuesto, el proyectista. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince (15) días.

**Art. 88.- RECEPCIÓN PROVISIONAL.-** La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales; y,
- b) Informe de conformidad de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Obras Públicas Municipales solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el constructor estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de la obra, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar tales reparaciones a costa del urbanizador.

**Art. 89.- RECEPCIÓN DEFINITIVA.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la

Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

### SECCION III

#### DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

**Art. 90.- AREAS COMUNALES.-** En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios, etc. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la obra pública.

**Art. 91.- DOTACION DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.-** El GAD Municipal siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos; con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad.

**Art. 92.- SUJECIÓN A LOS PLANES SECTORIALES.-** La Dirección de Planificación, está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presenten para aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico, de igual forma en las comunidades rurales del Cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planes sectoriales para implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 93.- RESTRICCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS CON PORTALES.-** Prohíbese la construcción de casas (nuevas) con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad, a excepción de las calles Nueve de Octubre, Sucre y Luis Álvarez (circundantes al Parque Central).

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal, prohíbese la construcción de kioscos, ventas o exhibiciones de mercaderías.

### SECCION IV

#### MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍO, QUEBRADAS Y LAGUNAS

**Art. 94.- DETERMINACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO.-** De conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a la obtención del Informe de Licencia Urbana / Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación, de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza, determinará la extensión y límites de los bienes municipales de uso público, colindantes al predio para el cual se pretende dicha licencia urbanística, considerando:

- a) En los sectores de la margen Sur del río Paute se ha definido una franja de cincuenta (50) metros de protección, medidos desde la orilla del río; y,
- b) Para el caso de las quebradas y lagunas naturales, la franja de protección de las mismas serán de quince (15) metros de lado y lado medidos desde la orilla, salvo resolución municipal, previo recomendaciones técnicas.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

## **SECCION V**

### **LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES**

**Art. 95.- CONCEPTO DE LOTES Y FAJAS.-** Para efectos de la compra-venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas:

Se entiende por los lotes de terreno aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independiente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente, en ningún caso será menor a ocho (8) metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines, y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), aun cuando éstos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en los lotes que no tengan por lo menos dieciséis metros de frente.

Por fajas se entenderán las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente. Las fajas de terreno, de propiedad municipal, solo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

**Art. 96.- VENTA DE FAJAS MUNICIPALES.-** Cuando una faja de terreno de propiedad municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la Municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio del Director de Planificación, sea más llamado para adquirirla, el valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y dicho propietario no podrá rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación la Municipalidad podrá

otorgar plazo de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

**Art. 97.- ADQUISICIÓN DE LOTES.-** Los propietarios de lotes sin edificios, o con edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, las venderán al Municipio, previo avalúo catastral, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del Municipio el lote será declarado de utilidad pública, observando lo que para el efecto disponen las leyes que rigen la materia.

## **CAPITULO IV**

### **SANCIONES**

**Art. 98.- SANCIONES POR FALTA DE CERRAMIENTOS.-** El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 90 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 10% del avalúo catastral del predio. Si volviese a ser citado por la Comisaría y no ejecuta el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 20% del avalúo catastral, y la Dirección de Obras Públicas podrá proceder a realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en la Ley pertinente.

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.

De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

**Art. 99.- IMPOSICIÓN DE MULTAS.-** Las violaciones a las disposiciones que no tengan sanción específica y constantes en este título, serán sancionadas con multas que oscilen entre diez por ciento (10%) y veinte y cinco por ciento (25%) del salario básico unificado para el trabajador en general, dependiendo de la gravedad de la infracción, que las aplicará la Comisaría Municipal, previo juzgamiento, sin perjuicio de realizar el retiro de materiales y la reparación respectiva a costa del infractor.

**Art. 100.- DAÑOS A LA PROPIEDAD PUBLICA.-** Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en

general, obra de embellecimiento y ornato será castigada con multa que oscilen entre veinte por ciento (20%) y cincuenta por ciento (50%) del salario básico unificado para el trabajador en general, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

**Art. 101.- JUEZ ADMINISTRATIVO COMPETENTE.-** El incumplimiento a las disposiciones de esta ordenanza será sancionado por Comisaría Municipal, mediante el Procedimiento Administrativo Sancionador establecido en la sección cuarta del capítulo VII del Título VIII (art. 395 al 403) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 102.- ACTA DE JUZGAMIENTO.-** Cuando se haya probado la infracción, el Comisario/a Municipal procederá a sentar una acta de juzgamiento.

**Art. 103.- FORMA DE COBRO DE LAS MULTAS.-** Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a esta ordenanza se recaudarán incluso por la vía coactiva y mediante apremio real.

**Art. 104.- VENTA ILEGAL DE COMBUSTIBLES.-** Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustible, así como las disposiciones de esta ordenanza, tendrán la multa de oscilen entre veinte por ciento (20%) y cincuenta por ciento (50%) del salario básico unificado para el trabajador en general, sin perjuicio de que el Municipio los haga desalojar por la Fuerza Pública.

**Art. 105.- PERMISOS PARA EFECTUAR CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.-** La personas que desearan realizar construcciones provisionales en el sector de planificación No. 5, consistentes en invernaderos, deberán obtener el permiso de construcción bajo los procedimientos respectivos, y por tal concepto no pagarán la tasa de emisión del permiso.

**Art. 106.- SANCIONES POR ATENTAR A LA LIMPIEZA Y ORNATO.-** Las personas que arrojen basuras, o cualquier obstáculo en las vías, canales de riego, cunetas, y similares, serán sancionadas con una multa que oscilen entre veinte por ciento (20%) y cincuenta por ciento (50%) del salario básico unificado para el trabajador en general, que las impondrá la Comisaría Municipal. En caso de no realizar la limpieza respectiva o retirar los obstáculos dentro del plazo de tres días, pese a ser notificado, la Municipalidad realizará tales trabajos a costa del infractor y cobrará los valores correspondientes, incluso de ser necesario por la vía coactiva.

## **CAPITULO V**

### **CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL**

**Art. 120.- DE LOS USOS PRINCIPALES.-** En el área rural del Cantón, los usos principales serán: el Agrícola, Pecuario, el Forestal, el Piscícola, el Recreacional, los Servicios de Turismo y la Minería de Áridos a pequeña escala. El uso complementario

será, el de Vivienda y como usos compatible se establecen los siguientes: La Producción de Bienes Artesanales, el de Intercambio, el de Gestión Administrativa, el de Equipamiento Comunal, el de Servicios Personales y Afines a la Vivienda, el de Servicios de Transporte y Comunicación, Servicios de Alimentación y todos aquellos que permitan procesar la Producción Agrícola y Pecuarias del Cantón.

**Art. 121.- DE LAS DETERMINANTES.-** En los terrenos destinados a dividir o urbanizar, subdividir o fraccionar del área rural se deberá cumplir con las siguientes determinantes:

- a) El frente mínimo del lote será quince metros.
- b) En las que se ubiquen junta a la vía primaria: Chicty el Pan, los lotes propuestos con frente a las citadas vías deben tener como mínimo treinta y nueve metros de fondo.
- c) En las que se ubiquen junto a las vías secundarias: La que nace desde Ñuñurco y que continua por Don Julo hacia Santa Rosa, la que conduce desde Guachapala hasta Andacocha, la que lleva de Guachapala al puente San Carlos, los lotes propuestos con frente a las citadas vías deben tener como mínimo veinte y un metros de fondo.
- d) En las que se ubiquen junto a vías terciarias, caminos vecinales, de herradura, senderos, etc., los lotes que se propongan con frente a ellos no podrán tener menos de diecisiete metros de fondo.
- e) En las que linderen o se encuentran cruzados por una quebrada, los lotes que de ellas surjan y que linderen con una quebrada, la medida tomada en forma perpendicular, desde la creciente mayor visible de la quebrada en el tramo que da hacia el lote propuesto, hasta el lindero posterior en relación a la misma, no debe ser inferior a los veinte y siete metros, en relación a los lotes que sean cruzados por quebradas, se tendrá presente que las dimensiones de los mismos garanticen el emplazamiento de viviendas en respeto al retiro señalado.
- f) En las parcelaciones que linderen con los ríos o el espejo de agua de la represa Mazar, los lotes que linderen con estos accidentes geográficos y culturales tendrán un fondo mínimo de sesenta y un metros.
- g) Los propietarios de los predios existentes que no dan hacia, vías, caminos vecinales, senderos, caminos de herradura, podrán proponer y asumirán la ejecución de una vía debidamente enlazada a la red vial existente, que suponga alteraciones sustanciales al medio físico ni conflictos a la citada red, para lo cual el interesado presentará el respectivo proyecto con los acuerdos correspondientes con los colindantes del mismo.

**Art. 122.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.-** Para proyectos de fraccionamiento y urbanización, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas

alternativos de tratamiento, como; bio- degestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación , etc. no se permitirá la contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

**Art. 123.- DE LA IMPLANTACION DE EDIFICACIONES.-** Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- a) El tipo de implantación de la vivienda en el área rural será aislada, salvo en el caso de urbanizaciones y fraccionamiento rural de más de 10 lotes será pareada en lotes de 15,00 mt de frente. Con retiro frontal de 9,00 mt
- b) Las edificaciones deberán tener como máximo dos pisos, con la posibilidad de uso de la buhardilla hasta de un 50% de la superficie usada en planta baja
- c) En los predios que dan hacia la vía primaria: Chicty el Pan, obligatoriamente se respetará un retiro frontal de treinta metros medidos desde el eje de cada vía y el retiro hacia los linderos será de tres metros
- d) En los predios que dan hacia las vías secundarias: La que nace desde Ñuñurco y que continua por Don Julo hacia Santa Rosa, la que conduce desde Guachapala hasta Andacocha, la vía Guachapala puente San Carlos obligatoriamente se respetará un retiro frontal de doce metros medidos desde el eje de cada vía y el retiro hacia los linderos será de tres metros.
- e) En los predios que dan hacia vías terciarias, caminos vecinales, senderos, caminos de herradura, el retiro frontal será de siete metros medidos desde el eje respectivo, mientras el retiro hacia los linderos será de tres metros
- f) Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que limiten con quebradas, se respetara un retiro mínimo hacia la misma de quince metros medidos desde la creciente mayor visible, en lo demás se respetará los retiros señalados en esta resolución
- g) Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que linderen con ríos o el espejo de agua de la represa Mazar, respetarán un retiro de cincuenta metros , el cual servirá como margen de protección , medidos desde la creciente mayor, visible, debiendo, y dejando un retiro sea; frontal, lateral o posterior para la edificación de 15,00 mt mínimo en lo demás se respetará los retiros señalados en esta resolución
- h) Para ejecutar edificaciones de más de dos plantas y/o una o varias que representen una superficie mayor a los 400 m<sup>2</sup> de un mismo predio, el interesado deberá cumplir con los requisitos exigidos para cambio de uso de suelo y de construcción, debiendo poner a consideración de la Dirección de Planificación, el anteproyecto correspondiente, la misma que en base a ello emitirá un informe para que el Concejo conozca y resuelva sobre su pertinencia o no.
- i) Los cerramientos serán transparentes y obligatoriamente se usarán en ellos elementos vegetales propios de la zona.

**Art. 124.- DE LA TIPOLOGIA.-** Con el afán de mantener la imagen del Cantón y potenciar el recurso turístico, las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas y de preferencia realizadas con materiales como teja o cerámica o a la vez se presenten propuestas arquitectónicas, que se integren al entorno , se recomendará



además que las propuestas arquitectónicas guarden o recuperen las formas tradicionales y busquen integrarse al medio físico procurando respetar árboles, arbustos y cursos de agua, así como el uso de materiales de la zona, tales como la tierra (bahareque, adobe, tapial) y el ladrillo, los que incluso generan adecuadas condiciones térmicas, acústicas para la vida, debiendo incorporarse eso sí las condiciones higiénicas idóneas y los servicios de agua y electricidad a la nueva edificación.

**Art. 125.- DE LAS EXENCIONES.-** De manera excepcional se podrá aceptar el surgimiento de lotes, que no cumplan con las condiciones detalladas en los artículos precedentes, ello en el afán de facilitar que los ciudadanos de bajos recursos puedan adquirir un lote para el emplazamiento de una vivienda de interés social, para alcanzar un mejor nivel de vida, que es el objetivo fundamental de la Municipalidad, así como facilitar la partición, división o subdivisión , en caso de ; herencias, donaciones, declaratorias de utilidad pública, etc.

Este tipo de parcelación excepcional, deberá ser tramitada al igual que las ya descritas en la Dirección de Planificación y observará el mismo trámite, procedimientos y tasas. Además deberá cumplir lo siguiente:

- a) Este tipo de parcelaciones excepcionales, se podrán realizar por una sola vez, es decir con un mismo título de propiedad no se podrá realizar más que una parcelación, subdivisión, etc. de este tipo.
- b) El uso de dicho predio será exclusivamente para vivienda de interés social, la misma que deberá cumplir con un área mínima de 300,00 m<sup>2</sup>, para el área rural, del cual el 80 % deberá justificar en uso agrícola y el 20 % en uso residencial, así como será determinado la necesidad, por el Departamento de Acción Social .
- c) En caso de herencias o partición entre herederos, se podrá dividir un predio, siempre y cuando el área no sea inferior a seiscientos metros cuadrados , y con un frente no menor a 15,00 mt , a dividir desde 2 lotes, hasta no más de 10 lotes , pero con las obligaciones del caso , de acuerdo al art. 69 y art 70
- d) Para la declaración de utilidad pública, indemnización, compra –venta, etc. para áreas destinadas, para; equipamientos comunales, plantas de agua, plantas de tratamiento, etc.
- e) Para destinar como márgenes de; protección, de ríos, quebradas, lagunas, etc. de acuerdo a lo requerido
- f) El frente del lote no debe tener menos de diez metros, con una área de ocupación frontal para la vivienda no menor a 7 metros en el área urbana.
- g) El fondo del lote debe permitir el emplazamiento de una edificación respetando:
  - A. El retiro frontal obligatorio asignado para cada caso.
  - B. Para el potencial emplazamiento de una edificación de dos plantas, se tendrá en cuenta adicionalmente al retiro frontal, un fondo de la edificación de seis metros y un retiro posterior de tres metros.

Para permitir este tipo de parcelación excepcional, adicionalmente a las condiciones de uso y ocupación del suelo, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se presentará adicionalmente un oficio dirigido al Alcalde en el que se solicitará la autorización para llevar a cabo la subdivisión, en el que se detallarán los apellidos y nombres del beneficiario y su número de cédula además, se explicará el compromiso de que una vez autorizada la parcelación el propietario trasladará el dominio del nuevo lote al beneficiario en forma exclusiva.
- b) El beneficiario deberá asumir el compromiso de no trasladar el dominio del predio en un lapso no menor a cinco años, en el caso de vivienda de interés social
- c) El beneficiario o adquirente del lote deberá cumplir con las siguientes condiciones:
  - 1. No deberá tener registrado a su nombre predio alguno, para lo cual presentará la certificación correspondiente de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, así como la de la Registraduría de la Propiedad.
  - 2. El beneficiario deberá obtener un informe en el que se establezca su situación socio económica emitido el Técnico/a Social Municipal.
  - 3. Si el beneficiario consta entre los favorecidos del Bono de Desarrollo Humano, el Técnico/a Social Municipal, sin mediar diagnóstico alguno, emitirá la certificación haciendo constar dicho particular.
  - 4. Se podrá realizar la donación o partición de predios , de acuerdo a los requisitos mínimos establecidos, de acuerdo al plan de ordenamiento vigente , por una sola vez , en el caso de herencias
  - 5. En el caso de predios a fraccionar o subdividir, que no cumplan con el frente y lote mínimo establecido, estará sujeto a revisión e informe que explique, las condiciones, dadas del caso y entregados, por parte de la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, a la máxima autoridad –ALCALDE DEL CANTÓN, para que sea analizada en sesión ordinaria, por parte del CONSEJO CANTONAL y su cuerpo edilicio.

De incumplirse la norma establecida en el presente artículo; La Municipalidad al tenor de la Ley, podrá dejar sin efecto la parcelación ya aprobada.

La DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, OOPP, FINANCIERA, PROCURADURÍA SINDICA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS, UNIDAD DE CONTROL URBANO Y RURAL, TESORERÍA, COMISARIA MUNICIPAL, UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL, serán las responsables de velar y cumplir con la presente ordenanza, caso contrario, la omisión, inobservancia desconocimiento, no liberan de responsabilidad y estará sujeta a las sanciones de ley (COOTAD, LOSSEP, CÓDIGO PENAL, etc.)

**Art. 126.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan derogadas y sin efecto alguno todas las ordenanzas y resoluciones que se hubieren dictado sobre la aprobación de planos, permisos de construcción, ornato y fábrica, contribución comunitaria para áreas verdes y comunales en fraccionamientos y urbanizaciones; la protección de márgenes de ríos, embalses, quebradas, y lagunas en el área urbana y rural en el cantón **Guachapala** y demás relacionadas y las reformas que se hubiesen dictado hasta la presente fecha.

**Art. 127.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día siguiente al de su aprobación por parte del Concejo Municipal en segunda discusión, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La presente Ordenanza fue aprobada en primera instancia por el Concejo Cantonal en Sesión .....

Dada en la sala de sesiones del Concejo Cantonal, a los ..... días del mes de ..... del .....

Ing. Raúl Delgado O.  
**ALCALDE DEL CANTÓN GUACHAPALA**

Ab. Genaro Peralta  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
CANTONAL.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico: Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en el Concejo Municipal de Guachapala, en las sesiones:.....

Ab. Genaro Peralta  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**