



*GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
PALLATANGA*

---

ORDENANZA No. 01-2016

ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Con fecha ocho de septiembre del año 2014, fue sancionada y aprobada la ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, con el objeto de regular los procesos de fraccionamiento realizados dentro de la jurisdicción del cantón.

En el proceso de seguimiento posterior a la aprobación de esta Ordenanza, en aplicación de unas correctas técnicas legislativas, se ha encontrado disposiciones que requieren ser modificadas dentro de este cuerpo normativo, a efectos de que cumpla con los objetivos de esta ordenanza.

El 16 de enero del 2015, mediante publicación en el Registro Oficial No. 418, entraron en vigencia las reformas realizadas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformas que motivan actualizaciones de la ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, a efectos de que esta se encuentre en armonía y brinde una correcta seguridad jurídica a las y los ciudadanos de Cantón Pallatanga.

CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, expresamente dispone que: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria”;

**Que**, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias tengan facultades legislativas;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 375 a letra escrita dice: “se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir *sumak kawsay*”;

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

**Que**, el literal a) del Art. 57 del COOTAD, referente a las atribuciones del Concejo Municipal, manifiesta, manifiesta que: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

**Que**, el literal x) del Art. 57 del COOTAD, referente a las atribuciones del Concejo Municipal, manifiesta: “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**, los Art. 470 “reformado”, 471 y 472 del COOTAD, determina la potestad que tiene el concejo cantonal de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y reestructuración urbana así como también como urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas de expansión urbana y áreas rurales;

**Que**, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, referente a los excedentes y diferencias en terrenos de propiedad privada, dispone que: “Por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte

como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por error de cálculo o medición;

**Que**, las reforma al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, fueron publicados en el Registro Oficial No. 418 el 16 de enero del 2015.

**Que**, en sesiones ordinarias realizadas por el concejo municipal de Pallatanga, los días 01 y 03 de septiembre del año 2014, se discutió y aprobó la ordenanza de “ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA”; y,

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, luego de un seguimiento técnico a la Ordenanza vigente y ante las reformas expedidas al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a efectos de continuar en la aplicación de correctas técnicas legislativas, considera conveniente y oportuno realizar reformas considerables a las disposiciones técnicas y de procedimiento contenidas en la ordenanza DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA.

En uso de las atribuciones legales que le confiere los artículos 7, 57 literales a), b), c) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y en pleno goce del derecho de autonomía establecido en la Constitución de la República del Ecuador;

#### **EXPIDE:**

La presente, **ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.**

#### **TITULO I**

#### **DISPOSICIONES PRELIMINARES Y GENERALES**

#### **CAPITULO I**

#### **OBJETIVO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

**Art. 1.- OBJETO.-** El objeto y finalidad de la presente Ordenanza es establecer procedimientos y lineamientos para fraccionamientos, urbanizaciones,

unificaciones, reestructuraciones y excedentes o diferencias de terrenos en el área rural y urbana del cantón Pallatanga. Orientando a obtener una vida de paz y armonía entre los ciudadanos y la naturaleza, a través de lineamientos y procedimientos ágiles y eficaces, contribuyendo de esta manera al ordenamiento territorial y al desarrollo económico y sustentable del cantón.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-** El ámbito de aplicación de las normas y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del cantón Pallatanga.

**Art. 3.- DEFINICIONES.-** Para efectos y aplicación de la presente ordenanza, se interpretarán los términos técnicos de la siguiente manera:

**Fraccionamiento Urbano o Centros Rurales Urbanizables:** Se entenderá por fraccionamiento urbano o centros rurales urbanizables como la división de un terreno de dos a diez lotes o que el predio a fraccionar, conforme lo determine el título de propiedad, no supere en metros cuadrado el área que resulte de multiplicar la extensión del lote mínimo establecido en esta Ordenanza por diez. Este tipo de fraccionamientos se autorizarán única y exclusivamente para el área urbana y Centros Rurales Urbanizables, conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de acuerdo con el Art. 470 del COOTAD

**Urbanización:** Es la división de un terreno urbano, centros rurales urbanizables y expansiones urbanas conforme el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez.

**Fraccionamiento Agrícola.-** Se entiende por fraccionamiento agrícola el que afecta exclusivamente a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria, que deberán contar con área de acceso público, en este tipo de fraccionamiento no se entrega área verde.

**Línea de lindero.-** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote o área de uso público o comunal.

**Unidad Productiva Agropecuaria UPA.-** Es una extensión de tierra de 1000 m<sup>2</sup> o más, dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, y es considerada como una unidad productiva dentro del cantón.

**Reestructuración de lotes.-** Se entenderá por reestructuración voluntaria de lotes, un nuevo trazado de fraccionamientos o parcelaciones irregulares o integración.

**Parcelación.-** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes.

**Suelo Consolidado.**– Es aquel que se encuentra dotado de infraestructura y servicios básicos y el edificado en al menos el 75% de sus lotes.

**Suelo urbanizable.**– Está conformado por aquellos terrenos aptos y seguros para ser urbanizados, por tener características adecuadas para absorber el crecimiento previsible de la población, conforme lo determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Suelo no urbanizable.**– Es aquel que no es susceptible de incorporarse al proceso de fraccionamiento o urbanización y puede ser destinado a Unidades Productivas Agropecuarias UPA.

**Área Bruta.**– Superficie total de un terreno conforme al título de dominio y planos de levantamiento topográfico georreferenciados.

**Área o franja de protección.**– Es aquella donde está prohibido urbanizar y edificar, destinada a la protección y control del medio ambiente como: márgenes de ríos, esteros, canales de riego, bosques, humedales, zonas inundables y en otras zonas de riesgo. Para la consideración del área de protección de quebradas se medirá a partir del margen o filo de quebrada ya sea superior o inferior según la ubicación del predio; para el área de protección de ríos, se medirá desde el eje o margen del río según la longitud a considerar.

**Área de servidumbre:** Superficies destinadas a la prestación de un servicio público como: al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas.

**Área útil:** Es la resultante de deducir del área bruta del predio las superficies correspondientes a aéreas protección o franjas de protección natural, de ríos, quebradas, acueductos, humedales, lagos, lagunas, etc.

**Área no edificable:** Es aquella que por restricciones físicas, ambientales o de zonificación, no es susceptible de construcción, excepto las Unidades Productivas Agropecuarias UPA.

**Área de acceso público:** Caminos internos de acceso público a los predios urbanos o rurales, no menores a 7 metros de ancho, con curva de retorno a excepción de las urbanizaciones que se regirán con su normativa propia y parámetros técnicos.

**Cambio de uso de suelo:** Es cuando en base a la Ley o los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se procede al cambio de un uso de suelo mediante resolución del Concejo Cantonal, previo informe de las Direcciones correspondientes.

**Centros Rurales Urbanizables:** Son centros poblados que presentan características urbanas dentro del área rural, específicamente las cabeceras de cada comunidad, registradas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

**Cerramiento:** Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes, regido por la Ordenanza respectiva.

**Obras de infraestructura básica:** Según el tipo de fraccionamiento o urbanización y conforme corresponda al diseño y construcción, se aplicaran las siguientes obras de infraestructura:

1. Vías, aperturas de calles, capa de rodadura o pavimento rígido flexible o pavimento articulado.
2. Redes para abastecimiento de agua potable o de consumo humano, según corresponda, con sus respectivas acometidas domiciliarias.
3. Aceras y bordillos.
4. Redes de alcantarillado sanitario o sistemas alternos de tratamiento de aguas residuales, según corresponda
4. Acceso a energía eléctrica
5. Redes de alumbrado público
7. Equipamiento de áreas verdes y comunales

**Art. 4.- Servicios de asesoramiento e información.** 1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán a los administrados sobre las normas administrativas y técnicas aplicables a una determinada actuación urbanística cuya autorización requieran. 2. Estos estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Municipio.

**Art. 5.- Principios.-** 1. Los procedimientos administrativos que se ejecuten para una autorización urbanística por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima. 2. Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar dicha autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de la autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte del Órgano Administrativo Competente, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del administrado. 3. Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de

gestión para el fraccionamiento del suelo y la construcción, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión, en ejercicio de sus competencias.

**Art. 6.- Revisión previa y control posterior del cumplimiento de normas técnicas o legales.-**

1. Por regla general, el Municipio verificará el cumplimiento de las normas administrativas y técnicas aplicables a una actuación sujeta a autorización urbanística, con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución, a través del procedimiento declarativo.

2. Como excepción, la administración municipal empleará sistemas de revisión previa para verificar dicho cumplimiento, con anterioridad a la emisión de las autorizaciones urbanísticas, únicamente en los casos de evidente riesgo a las personas, bienes o al ambiente.

3. El Municipio podrá ejecutar, coordinadamente y de manera unificada, los mecanismos o sistemas de revisión previa y control posterior previstos en el ordenamiento jurídico municipal, en cualquier momento del procedimiento administrativo, sobre la información declarada por el administrado o el cumplimiento de las obligaciones contenidas en normas administrativas y técnicas a las que se encuentran sujetos los administrados.

4. Las actividades materiales que correspondan al ejercicio de la potestad de revisión previa y control posterior a la Autorización Urbanística se ejercerán a través de los órganos administrativos del Municipio, pudiendo emplear gestión directa o delegada cuando se requiera la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y técnicas correspondientes

## CAPITULO II

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 7.- CONTRIBUCIONES DE AREAS VERDES Y COMUNALES.-** En toda urbanización y fraccionamiento, conforme el criterio técnico debidamente sustentado, de la Dirección de Gestión de Planeamiento territorial y en virtud del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se entregará el Área Verde por una sola vez, conforme lo establece el Art. 424 del COOTAD y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno. 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, conforme la superficie establecida en el título de propiedad.

La Dirección de Planificación, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. Las áreas afectadas por líneas

de alta tensión, canales, áreas o franjas de protección y áreas declaradas de reserva especial o natural, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunal.

Avalúos y Catastro, verificará, constatará y actualizará los catastros de los lotes, destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o fraccionamiento registrados o aprobados mediante resolución motivada, según sea el caso.

**Art. 8.- COMPENSACIÓN DE AREAS VERDES.-** Si la superficie del terreno a dividirse, conforme la extensión constante en el título de propiedad, no superara mil metros cuadrados, la contribución de áreas verdes o comunales podrán compensarse en dinero según el avalúo catastral.

En 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, según la necesidad del proyecto a ejecutarse, la institución pública tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien recibido, que se destinará exclusivamente a áreas verdes o comunales.

En áreas no consolidadas urbanas y rurales, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes o comunales a excepción de casas comunales, se podrán cambiar de categoría, exclusivamente para compensaciones de procesos de expropiaciones cuyo objeto o finalidad sea destinado a proyectos tales como: parques, canchas y jardines.

**Art. 9.- UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS AREAS VERDES.-** El Director de Gestión de Planificación Territorial, establecerá la ubicación de las áreas verdes y comunales, en coordinación con el propietario del predio a fraccionarse; observando los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 10.- LEGALIZACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES DE AREAS VERDES Y COMUNALES.-** La Resolución de aprobación de fraccionamiento o urbanización, en áreas urbanas o Centros Rurales Urbanizables, se protocolizarán en la Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad. Esta misma Resolución con similar proceso de protocolización e inscripción constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde, comunal y de infraestructura básica, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de uso público, proceso que deberá realizar los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización, de no proceder con este proceso, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno autónomo descentralizado municipal;

y corresponde a la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, la correspondiente acta de entrega - recepción de estas obras de uso público, verde,



comunal y de infraestructura básica, para su correcta administración y planeamiento territorial.

**Art. 11.-TRANSFERENCIA DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA.-** Le corresponde a la Dirección de Gestión de Obras Públicas, legalizar y suscribir la correspondiente acta de entrega – recepción de las obras de infraestructura básica incluidas las obras de uso público, para su correcta administración y planeamiento territorial.

**Art. 12.- FRANJAS DE PROTECCIÓN.-** Para efectos de establecer la distancia que debe mantenerse en ríos, acequias, quebradas, se estará a lo dispuesto en LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL SISTEMA DE GESTIÓN, PROTECCIÓN, CONTROL Y MANEJO DE CUENCAS Y MICROCUENCAS HIDROGRÁFICAS DEL CANTÓN PALLATANGA.

**Art. 13.- SUPERFICIE DE LOTE MÍNIMO URBANIZABLE.-** La fijación de la superficie mínima de los lotes propuestos en los distintos proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos o Centros Rurales Urbanizables, será la establecida para la zona conforme el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin embargo estos predios no podrán ser menores a doscientos metros cuadrados y un frente inferior a diez metros; excepcionalmente por circunstancias técnicas comprobadas se podrá considerar un porcentaje de variación en frente y área más menos un porcentaje de 5%, en uno o máximo dos lotes.

En el caso de fraccionamientos urbanos, o centros rurales urbanizables, que se justifique tratarse de herencias y donaciones desde el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad excepcionalmente el lote mínimo para estos podrá ser de hasta 150 m<sup>2</sup>.

**Art. 14.- LOTE MÍNIMO PARA FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS.-** El área mínima para **fraccionamientos agrícolas**, se regirá a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; sin embargo, no se podrá fraccionar áreas menores a mil metros cuadrados, las cuales deberán contar con su respectiva área de acceso y curva de retorno; excepcionalmente, por circunstancias técnicas comprobadas se podrá considerar un porcentaje de variación del área más menos un porcentaje de 5%, en uno o máximo dos lotes.

**Art. 15.- CONJUNTOS HABITACIONALES.-** Es un conjunto de viviendas que se implantan dentro de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, estos tipos de proyectos de conjuntos habitacionales, serán aprobados de forma separada a los proyectos de fraccionamiento o urbanización, conforme las disposiciones establecidas en la Ordenanza que se encargue de regular los inmuebles y conjuntos habitacionales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal en el cantón Pallatanga.

## TITULO II

### DE LOS FRACCIONAMIENTOS, INTEGRACIONES O UNIFICACIONES

#### CAPITULO I

#### DE LOS FRACCIONAMIENTOS

#### PARÁGRAFO I

#### DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN EL SECTOR URBANO Y CENTROS RURALES URBANIZABLES

**Art. 16- FRACCIONAMIENTOS.-** Los fraccionamientos de predios dentro de la jurisdicción del cantón Pallatanga, se registrarán por las normas establecidas en la presente Ordenanza; y, se establecen los siguientes tipos de fraccionamiento:

- a) Fraccionamientos en el sector urbano
- b) Fraccionamientos en Centros Rurales Urbanizables

**Art. 17- CONDICIONES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y CENTROS RURALES URBANIZABLES.-** Se entenderá por fraccionamiento tanto en el sector urbano como centros rurales urbanizables, la división de un terreno de dos a diez lotes o que el predio a fraccionar, conforme lo determine el título de propiedad, no supere en metros cuadrado el área que resulte de multiplicar la extensión del lote mínimo establecido en esta Ordenanza por diez. Este tipo de fraccionamientos se autorizarán única y exclusivamente para el área urbana y Centros Rurales Urbanizables, contemplados en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el anexo uno de esta Ordenanza.

Además este tipo de fraccionamientos se lo considerarán, siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Que comprenda de dos a un máximo de diez lotes y la extensión del predio conforme el título de propiedad, no sobrepase al equivalente de multiplicar el área del lote mínimo determinado en esta Ordenanza por diez;
- b) Que los lotes tengan frente a una vía pública existente o en proyecto;
- c) Que los Fraccionamientos en el área urbana y Centros Rurales Urbanizables, cumplan con frentes y áreas mínimas establecidas para la zona en que se encuentre ubicado el terreno, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin embargo, la extensión de los predios a fraccionar dentro de la jurisdicción cantonal, no podrán ser menores al establecido en esta Ordenanza para el lote mínimo urbanizable, al igual que su frente. Excepcionalmente, por circunstancias técnicas comprobadas se

podrá considerar un porcentaje de variación en frente y área más menos un porcentaje de 5%, en uno o máximo dos lotes;

- d) Que no se trate de fraccionamientos de bosques, humedales, bienes comunales y otras aéreas consideradas ecológicamente sensibles o que posea una clara vocación agrícola de conformidad con la Constitución, la ley de la materia y las ordenanzas municipales.
- e) Que sea dotado de aceras y bordillos, agua potable o de consumo humano, sistema de alcantarillado o que el suelo de dicho bien posea características técnicas favorables para la aplicación de sistemas alternos de tratamiento de aguas residuales, que sean dotados de apertura de calles, aceras y bordillos en las zonas urbanas y de expansión urbana; esta condición no será exigible para fraccionamientos por en caso de herencias o donaciones entre familiares, hasta el tercer grado consanguinidad y segundo de afinidad.

**Art. 18.- ACTOS NO SUJETOS A FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y CENTROS RURALES URBANIZABLES.-** No se exigirán la presentación de esta autorización de fraccionamiento, en los casos que a continuación se detallan:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c) Las actuaciones realizadas en beneficio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, en este caso bastará con un acto administrativo emitido por el Alcalde, mismo que deberá ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d) las actuaciones de los administrados facultadas a través de otras autorizaciones del Municipio.

Sin perjuicio de lo prescrito en los numerales anteriores toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas bienes y el ambiente, coadyuvando con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

**Art. 19.- APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.-** En divisiones de terreno que cumplan con las condiciones para los fraccionamientos urbanos y centros rurales urbanizables, el Director de Gestión de Planeamiento Territorial será el funcionario competente para autorizar el anteproyecto previo informe legal favorable, para el efecto el peticionario al momento de solicitar esta aprobación adjuntará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Gestión de Planeamiento Territorial, con la correspondiente especie valorada, en la que se especificara claramente su requerimiento, los documentos que se adjuntan y los datos del contacto

- tales como: dirección, teléfono, correo electrónico, tanto del propietario del predio como del promotor y los profesionales técnicos competentes.
- b) Documento que acredite la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cedula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
  - c) Copia de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón; así como, el certificado de hipotecas y gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.
  - d) Certificado del pago del impuesto predial actualizado.
  - e) En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntara copia del testamento o la posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
  - f) Dos copias de los planos impresos y un cd, con los archivos digitales, geo referenciados de acuerdo al sistema WGS84, que contenga toda la información de la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente, rigiéndose al formato establecido por la institución para el efecto; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD.
  - g) Viabilidad técnica de prefactibilidad de servicios básicos debidamente aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas.

**Art. 20.- APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y CENTROS RURALES URBANIZABLES.**- Una vez aprobado el anteproyecto de fraccionamiento por la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, así como, el estudio valorado de la construcción de las obras, aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado, a petición del Director Gestión de Planeamiento Territorial, mediante Resolución Administrativa debidamente motivada, en observancia de las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, autorizará el Fraccionamiento en el sector urbano o centros rurales urbanizables .

Disponiendo además, que, dicho acto administrativo una vez notificado se protocolice en una Notaría e inscriba en el Registro de la Propiedad del cantón Pallatanga. Documento que constituirá justo título de las áreas verdes y comunales favor de la municipalidad.

Una vez expedida la resolución de aprobación del fraccionamiento, se protocolizará el referido instrumento e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Pallatanga, se tramitará conforme corresponda en los respectivos departamentos municipales, para su correcta aplicación, quedando autorizado el Promotor para otorgar las escrituras, previa entrega de las garantías.

El plazo para iniciar las obras será de seis meses contados a partir de la notificación de la Resolución de aprobación y el plazo para terminar esta obra será

de un año contado a partir de la notificación de inicio de las obras por parte del administrado. Dichos plazos no serán aplicables a los fraccionamientos que provengan de asentamientos humanos, los cuales se regirán por las ordenanzas pertinentes.

Expedida la resolución de aprobación del proyecto de fraccionamiento, se emitirá los títulos de crédito correspondientes por el valor de tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 30% del salario básico unificado del trabajador privado en general.

**Art. 21.- VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y CENTROS RURALES URBANIZABLES.-** La aprobación del permiso de **fraccionamientos urbanos y centros rurales urbanizables** tendrá una vigencia de seis meses, contados a partir de la notificación de la Resolución de Aprobación, conforme el plazo establecido para el inicio de las obras, el cual podrá ser prorrogable por una sola vez en circunstancias de casos fortuitos o de fuerza mayor, conforme los términos prescritos en el Código Civil Ecuatoriano, por un plazo similar al original, debiendo justificar motivadamente, el retraso del inicio de las obras,

El Incumplimiento de los plazos establecidos en esta Ordenanza será causal suficiente para revocar la Resolución de Aprobación de Fraccionamiento.

**Art. 22.- RECEPCIONES PARCIALES DE LAS OBRAS.-** Se podrá realizar recepciones parciales de las obras, pudiendo devolverse las garantías a prorrata del valor de la obra recibida.

**Art. 23.- DEL RÉGIMEN DE GARANTÍAS.-** El promotor inmobiliario o propietario del bien a fraccionar, deberá constituir a favor de la Municipalidad de Pallatanga, una garantía de entre las previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras. De presentarse como garantía la hipoteca de los lotes fraccionados, indistintamente del monto del valor de las obras de aceras y bordillos, se justificará máximo con el 60% de lotes a fraccionar.

**Art. 24.- CONVENIOS PARA OBRAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.-** Los propietarios de predios urbanos que no cuenten con obras de alcantarillado y agua potable de forma conjunta y organizada, podrán realizar convenios con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, con el objeto de ejecutar estas obras, siempre que estos usuarios se comprometan a pagar el valor de dichas obras en las planillas de agua potable, valor prorrateado en un plazo de dos a tres años, siempre que se cuente con la respectiva partida presupuestaria; para el efecto, los estudios y valoración de las obras correrán a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, pudiendo los

beneficiarios participar en la ejecución de obras mediante mingas u otras acciones cuyo aporte se valorizará. Y descontará del valor general de la obra.

## PARÁGRAFO II FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

**Art. 25.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.-** Los fraccionamientos agrícolas afectarán exclusivamente a terrenos situados zonas rurales, los cuales deberán contar con área de acceso público y curva de retorno. El área mínima para fraccionamientos agrícolas se regirá conforme a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial conforme lo dispuesto para cada zona, sin embargo, estos fraccionamientos no podrán ser menores a 1.000 metros cuadrados, en consideración de determinarse como una Unidad Productiva Agropecuaria (UPA), por circunstancias técnicas comprobadas, a dicha extensión se le podrá considerar excepcionalmente una variación de 5% en dicha área. Dicha excepción de aplicará a uno o máximo dos lotes del fraccionamiento.

**Art. 26.- PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN.-** El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga es la autoridad competente para autorizar los fraccionamientos agrícolas previo informe de la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial quien velará por el cabal cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, las normas establecidas en la presente Ordenanza y más normativa jurídica vigente. Dicha autorización deberá ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de su actualización catastral.

## CAPÍTULO II INTEGRACIONES O UNIFICACIONES

**Art. 27.- INTEGRACIONES O UNIFICACIONES DE LOTES.-** La autoridad competente para aprobar las integraciones o unificaciones de lotes será el Alcalde del cantón Pallatanga, éstas tendrán la finalidad consolidar dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial, a través de resolución expedida por el órgano Ejecutivo del GAD Municipal de Pallatanga.

En caso de integración voluntaria de lotes, él o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la Municipalidad la inscripción en el catastro correspondiente la unificación de sus lotes adyacentes, conforme al Art.483 del COOTAD; para el efecto se deberá presentar el estudio de unificación, a la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, para su aprobación, requisito indispensable para la autorización del ejecutivo, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa

- b) Copia de la escritura
- c) Certificado de gravamen actualizado
- d) Plan regulador de cada lote urbano o planimetría individual de cada lote rural.
- e) Planimetría unificada.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio
- g) Carta de impuesto predial de cada lote.
- h) Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario

**Art. 28.- OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACIÓN.-** Acordada la realización de la integración o unificación de lotes de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados siempre y cuando sea de interés público debidamente motivado y justificado.

**Art. 29.- RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD INTEGRADA.-** El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal, para lo cual, el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, en la correspondiente resolución establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las Ordenanzas que rigen para el efecto.

**Art. 30.- INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE HECHO.-** En caso de que exista una construcción que comprometa dos o más solares de un mismo propietario, la fusión se dará en forma automática al momento de la obtención del Registro Catastral.

### TITULO III URBANIZACIONES

#### CAPÍTULO I DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

**Art. 31.- URBANIZACION.-** La Urbanización es toda división de terreno urbano centros rurales urbanizables y de expansión urbana conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación de área de terreno del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de accesos, obras de infraestructura básica, que será entregada al GADM de Pallatanga y a la institución prestadora de servicios según el caso.

Acogiendo la definición de urbanización contante en al acápite anterior, para efectos de autorizaciones y requisitos, en mérito de un correcto ordenamiento territorial del cantón Pallatanga, clasificamos a la Urbanizaciones en dos tipos, conforme las siguientes descripciones:

**URBANIZACIÓN TIPO I.-** Se determinan urbanizaciones tipo I a la división de un terreno mayor a 10 lotes y o que supere el área de 6.000 metros cuadrados de extensión conforme lo determine el título de propiedad.

**URBANIZACIÓN TIPO II.-** Se determinan urbanizaciones tipo II a la división de un predio cuya extensión no supere el área de 6.000 metros cuadrados, conforme lo determine el título de propiedad.

El procedimiento y requisitos para la aprobación de las urbanizaciones tipo II, se regirá al proceso y requisitos establecidos para Fraccionamientos Urbanos o Centros Rurales Urbanizables, determinados en esta Ordenanza en el título correspondiente.

En caso de sucesión por causa de muerte, donaciones a familiares entre el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, en referencia a las obras de infraestructura se exigirá únicamente apertura de vías, en consideración de que esta clase transferencias no son de tipo oneroso.

**Art. 32- VIALIDAD.-** La Urbanización en el aspecto de vialidad debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales, particularmente a los proyectos viales correspondiente a éstos, así como se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, derechos de vías del sistema nacional de autopistas, líneas férreas, zonas de protección, fuentes hidrográficas y líneas de transmisión eléctrica.

**Art. 33.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.-** Toda urbanización contemplará áreas verdes y comunales, esta 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. 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.

No serán considerados como espacios verdes, las áreas afectadas por líneas de alta tensión, canales, áreas o franjas de protección y áreas declaradas de reserva especial o natural.

**Art. 34.- CESIONES GRATUITAS A LA MUNICIPALIDAD.-** Se podrá imponer servidumbre gratuita para espacios requeridos para obras de vialidad, drenajes naturales, sistemas de infraestructura, entre otros, conforme a lo establecido en los artículos 487 y 488 del COOTAD, lo que deberá contemplarse en el plano definitivo del proyecto urbanístico. En el área de terreno sobre la cual se establece la servidumbre, el propietario o promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza.

**Art. 35.- AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-** De conformidad a la Constitución, Leyes, Reglamentos y demás normativas conexas, no se permitirá urbanizar o



edificar en áreas de protección especial y con clara vocación agrícola, con la finalidad de precautelar la seguridad y bienestar de las personas y la naturaleza.

**Art. 36.- CONDICIONES DE LOS LOTES A FRACCIONAR.-** Los solares en un proyecto de Urbanización estarán sujetos a las siguientes normas:

a) Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica;

b) La fijación de la superficie y frente mínimo de los lotes propuestos en los distintos proyectos de urbanización, serán los establecidos en la presente Ordenanza.

c) Se podrá realizar proyectos de vivienda de interés social o de desarrollo progresivo, ejecutados por el GADM de Pallatanga o instituciones públicas o privadas en aplicación de la LEY DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial y presentación del Proyecto de vivienda debidamente aprobado por el órgano competente y conforme a la normativa que resuelva para el efecto de interés social, mediante ordenanza. Para este efecto se podrá autorizar la división del suelo en áreas inferiores a las establecidas para cada zona, no obstante los lotes en este caso no podrán ser inferiores a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de siete metros lineales (7 m)

**Art. 37.- NOMENCLATURA DE MANZANA Y LOTES.-** Para identificar las manzanas se utilizarán letras mayúsculas y en los lotes, números; se iniciará desde el lindero Norte - Este y continuara en el sentido de las manecillas del reloj.

## CAPÍTULO II

### TRAMITE E INFORME FAVORABLE DEL PROYECTO TÉCNICO EN URBANIZACIONES TIPO I

**Art. 38.- TRAMITE DE APROBACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN TIPO I.-** Para la tramitación de la autorización del proyecto técnico definitivo, será necesario la revisión y aprobación del anteproyecto suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos correspondientes.

**Art. 39.- APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACIÓN TIPO I.-**El anteproyecto será autorizado por la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, en el que se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas, reglas técnicas previstas para la Urbanización y cuadro de áreas

de los lotes, áreas verdes, comunales, vías entre otras. Dicha aprobación será emitida previa informe jurídico favorable.

La aprobación del anteproyecto no autoriza trabajo de intervención física alguna en el Cantón Pallatanga, pero es requisito previo para la APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO y será incorporado a éste.

**Art. 40.- APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIÓN TIPO I.-** Una vez aprobado el anteproyecto los peticionarios deberán solicitar la aprobación los estudios de obras de infraestructura a la Dirección de Gestión de Obras Públicas, presentando los siguientes estudios:

a) Vialidad: Los estudios de la red vial incluyendo calzadas, aceras y bordillos tendrán como soporte los siguientes aspectos:

1.) Aplicación de normas de tráfico que contemple la provisión obligatoria de espacios para ciclo vías, circulación, aparcamiento vehicular público.

2) En toda vía vehicular la sección mínima de las aceras de un metro cincuenta centímetros, tendiendo a permitir la instalación y ordenamiento de las redes eléctricas entre otras.

3) Señalización vial tanto horizontal como vertical

b) Infraestructura básica y de Saneamiento.- Se determinan como estudios y construcción de infraestructura básica y de saneamiento, los sistemas de: alcantarillado, agua potable, hidrantes contraincendios y electricidad, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones establecidas por la empresa prestataria de los servicios y el GADM de Pallatanga y/o someterse a su aprobación.

Los promotores urbanísticos que plantean un alcantarillado con sistemas de tratamiento tipo aeróbica y anaeróbicas amigables con el medio ambiente deben incluir un cerramiento cuya distancia que no será menor de diez metros de los bordes de la unidad. Esta franja de protección no debe ser considerada como área verde.

c) Áreas verdes y de equipamiento comunal.- Ubicación, demarcación y señalización de los sectores destinados para las áreas verdes y de equipamiento comunal; y el porcentaje se establecerá conforme al Art. 424 de COOTAD y esta Ordenanza.

d) Áreas privadas o vendibles.- Los lotes de urbanización contendrá la ubicación, demarcación y señalización individual con sus respectivos

linderos, los mismos que dentro del área urbana o de expansión urbana tendrán una superficie igual o mayor a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de diez metros lineales (10 m). Excepcionalmente por circunstancias técnicas comprobadas se podrá considerar un porcentaje del 5% de variación del área más menos, dicha excepción se aplicará de uno a máximo tres lotes a fraccionar.

### CAPÍTULO III

#### REQUISITOS, COMPETENCIA, APROBACIÓN URBANÍSTICA, GARANTÍAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS

**Art. 41.- REQUISITOS PARA LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION TIPO I.-** El funcionario competente para la aprobación del proyecto definitivo es el Director de Gestión de Planeamiento Territorial, ante quien el Promotor o administrado adjuntará la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y profesional ingeniero civil o arquitecto del proyecto dirigido a la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial.
- b) Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
- c) Copia certificada de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- d) Certificado actualizado del Registro Municipal de la Propiedad.
- e) Certificado actualizado de no adeudar al Municipio.
- f) Informe de aprobación del anteproyecto suscrito por la Dirección De Gestión De Planeamiento Territorial.
- g) Garantías establecidas en la presente ordenanza o expresar la voluntad de entregar en hipoteca los lotes urbanizados conforme los términos establecidos en la presente Ordenanza.

- h) Factibilidades favorables de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica de las respectivas entidades, adjuntando a estos los planos del proyecto.
- i) Tres juegos de planos del proyecto de urbanización a escala adecuada y en formato digital, con el visto bueno de la Dirección De Gestión De Planeamiento Territorial, con su respectivo cuadro de datos y la firma del profesional técnico competente.
- j) Propuesta urbanística sobre el levantamiento topográfico georreferenciado de acuerdo a lo especificado por la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial.
- k) Memoria Técnica y descriptiva de la propuesta urbanística.
- l) En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe de la Dirección, Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial que contenga la rehabilitación de los bordes conforme las disposiciones vigentes.
- m) Aprobación de los estudios de las obras de infraestructura emitida por la Dirección de Gestión de Obras Públicas que contendrá el cronograma, la valoración y tiempos de ejecución, que en ningún caso será inferior a los precios referenciales establecidos anualmente por la Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales.
- n) Planos en detalle del diseño de zonas verdes y equipamiento comunal de acuerdo a las disposiciones vigentes.

**Art. 42.- AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN URBANÍSTICA TIPO I.**-Habiéndose aprobado el proyecto técnico definitivo, el Director de Gestión de Planeamiento Territorial, recomendará al Alcalde expida la Resolución Administrativa de aprobación urbanística, debidamente motivada en observancia de las disposiciones contempladas la presente Ordenanza y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; dispondrá además en dicha resolución la correspondiente actualización del catastro, transferencia de áreas verdes y comunales, así también que dicho acto se protocolice en una Notaría e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Pallatanga. Documento que además de otorgar dicha autorización, constituirá justo título de las áreas verdes y comunales a favor de la municipalidad.

La competencia para la aprobación urbanística que otorga al Alcalde del Cantón, se encuentra fundamentada en el Art. 57 letra a), del COOTAD que determina como atribución del Concejo Cantonal el ejercicio de la facultad normativa en ejercicio de su competencias mediante la expedición de ordenanzas; la letra x), le señala regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo; y, los artículos 59 y 60 letras a) y b), Ibídem que disponen que el Alcalde es la primera autoridad del ejecutivo que ejerce representación legal y de manera exclusiva la facultad ejecutiva.

De igual forma se fundamente en el pronunciamiento de La Procuraduría General del Estado constante en OF. PGE. No.: 07262 de 11 -04-2012, publicado en el registro oficial Número 746 de 16 de julio del 2012, que a letra escrita dice: “...*le corresponde al Concejo Cantonal de Daule dictar la ordenanza respectiva para regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, así como establecer el régimen urbanístico de la tierra; determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando los porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; y, al Alcalde de ese Cantón, como primera autoridad municipal y máxima autoridad administrativa, conceder las autorizaciones pertinentes*”.

Expedida la resolución de aprobación del proyecto urbanístico, se emitirá los títulos de crédito correspondientes por el valor de tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente a tres salarios básicos unificados del trabajador privado en general.

**Art. 43.- VIGENCIA DE LA APROBACION DEL PROYECTO Y EJECUCION DE OBRAS.-** El plazo para iniciar las obras en la urbanización será de un año contados a partir de ser notificado con la Resolución de aprobación urbanística y el plazo para terminar las obras en la urbanización será de tres años contados a partir de la notificación de inicio de las obras por parte del administrado.

**Art. 44.- PRORROGA DEL PLAZO.-** Los términos y plazos aprobados establecidos en el artículo que antecede, podrán ser prorrogables por una sola vez en casos fortuitos o de fuerza mayor conforme los términos prescritos en el Código Civil Ecuatoriano, hasta por un tiempo similar al original, debiendo justificar motivadamente.

Dichos plazos no serán aplicables a urbanizaciones que provengan de asentamientos humanos, los cuales se regirán por las ordenanzas pertinentes.

**Art. 45.- REVOCATORIA DE LA RESOLUCION.-** El Incumplimiento de los plazos establecidos en esta ordenanza podrá ser causal suficiente para revocar la Resolución Administrativa de Aprobación Urbanística Tipo I, sin perjuicio de la ejecución de las garantías correspondientes.

**Art. 46.- ACTOS NO SUJETOS A LA APROBACIÓN URBANÍSTICA TIPO I.-** No se exigirán la presentación de esta autorización de habilitación urbanística tipo I, en los casos que a continuación se detallan:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c) Las actuaciones realizadas en beneficio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, en este caso bastará con un acto administrativo emitido por el Alcalde, mismo que deberá ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad;

**Art. 47.- DEL CONTROL Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO.-** El Departamento de Gestión de Planeamiento Territorial coordinará acciones con las diferentes dependencias institucionales para realizar los siguientes controles:

1.- A las obras de infraestructura básica.- La Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, conjuntamente con el Fiscalizador de la Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales, realizará inspecciones periódicas: durante la construcción de bordillos, antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías y aceras.

2.- A los equipamientos comunales y áreas recreacionales la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial conjuntamente con la Dirección de Gestión de Obras Públicas realizarán inspecciones periódicas durante la ejecución de las obras de equipamiento comunal y áreas recreacionales.

**Art. 48.- MODIFICACIONES Y REDISEÑO.-** Los promotores urbanísticos podrán realizar modificaciones a los proyectos definitivos, siempre que las áreas destinadas a dominio municipal como calles, parques, plazas, áreas verdes y recreacionales, equipamientos sean iguales o mayores a los originales, fundamentados en razones de orden técnico ambiental y social, y que no perjudiquen derechos de terceros.

**Art. 49.- CESION DEL TITULAR DEL PROYECTO.-** Previo a la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, el proyecto podrá ser transferido por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones previstas en la aprobación. La transferencia deberá ser puesta en consideración del Municipio de Pallatanga por escrito manifestando el estado en que se encuentra el proyecto, suscrita de conformidad por ambas partes.

**Art. 50.- RECEPCIONES PARCIALES DE LAS OBRAS.-** Se podrá realizar recepciones parciales de las obras, pudiendo devolverse las garantías a prorrata del valor de la obra recibida.

**Art. 51.- DEL RÉGIMEN DE GARANTÍAS.-** El urbanizador o promotor inmobiliario deberá constituir a favor de la Municipalidad de Pallatanga una garantía de entre las previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. De presentarse como garantía la hipoteca de los lotes fraccionados, indistintamente del monto del valor de las obras, se justificará esta garantía máximo con el 60% de lotes a fraccionar.

**Art. 52.- DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO.-** A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la urbanización ante la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, e inscribir el dominio de aquellos en el Registro de la Propiedad, una vez expedida la resolución de aprobación de la urbanización se protocolizará en una de las notarías el referido instrumento y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Pallatanga, se tramitará conforme corresponda en los respectivos departamentos municipales, para su correcta aplicación, quedando autorizado el Promotor para otorgar las escrituras, previa entrega de las garantías.

La transferencia de dominio de áreas verdes y más espacios públicos por parte del administrado a favor del Municipio, se procederá a formalizar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, procediendo a protocolizar en una de las notarías y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante instrumento público independiente. En cuanto a las obras de infraestructura comunales tales como agua potable y alcantarillado, se formalizarán a favor del GAD Municipal de Pallatanga en el acta de entrega - recepción definitiva de las obras del Proyecto, debiendo constar los planos AS BUIFT.

## TÍTULO IV

### RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS

**Art. 53.- EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN PROPIEDAD PRIVADA.-** El presente régimen administrativo tiene por objeto regularizar los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada con linderos consolidados, con el fin de atender de forma oportuna y adecuada dichos requerimientos administrativos:

Excedente.- Se entiende por excedente la superficie de terreno que supera el área original constante en el título de dominio del bien inmueble, por error de cálculo o

de medida, esto es por errores de medición o por la falta de precisión en los términos en los que convinieron las partes al realizar las transferencias de dominio.

Diferencia.- Se determina diferencia el faltante de superficie que consta en el título de propiedad y la última medición realizada por error de cálculo o de medida, esto es por errores de medición o por la falta de precisión en los términos en los que convinieron las partes al realizar las transferencias de dominio.

**Art. 54.- EXCEPCIONES.-** No se aplicará este régimen administrativos de regularización de excedentes o diferencias, a efectos de otorgar seguridad jurídica a los propietarios y garantizar su derecho constitucional de propiedad en los siguientes casos:

- a) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales o ensanchamientos de vías verificadas por parte de los técnicos correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga.
- b) Cuando en el título de dominio debidamente registrado no conste la superficie del terreno.
- c) Cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia o errores técnicos aceptables de medición, para dicho efecto bastará con el informe de la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, determinando que dicha área se encuentra dentro de estos márgenes de tolerancia.

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición in situ o por cualquier causa, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "diferencia", la disminución en menos.

**Art. 55.- MÁRGENES DE TOLERANCIA.-** Para efectos del proceso de regularización de excedentes o diferencias en propiedades privadas se establece un margen de tolerancia o error técnico aceptable de medición conforme los siguientes parámetros:

1.- En los casos en los que en el título de propiedad no conste con medidas que se encuentren dentro del sistema métrico decimal o que contengan expresiones como: “aproximadamente”, “más o menos” u otras de sentido similar y como consecuencia de éstos presente excedentes o diferencias se aplicarán los siguientes márgenes de tolerancia o de error técnico aceptable de medición, expresados a continuación:

- a) Para predios urbanos, se considerará hasta el quince por ciento (15%); y,



b) Para predios rurales, se considerará hasta el treinta por ciento (30%).

2.- Así mismo, los excedentes o diferencias que no se encuentren inmersos en el acápite anterior se establece como consecuencia de factores naturales, que obedezca a imperfecciones de instrumentos de medición o limitaciones de quienes realizaron éstas, para el efecto se determina el siguiente margen de tolerancia o de error técnico aceptable de medición.

- a) Áreas urbanas: HASTA EL 7% DE EXCEDENTE
- b) Áreas Rurales: HASTA EL 20 % DE EXEDENTE

**Art. 56.- AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.-** El Alcalde, es la Autoridad Administrativa competente para emitir la resolución administrativa en los procesos de regularización de excedentes o disminuciones. Dicho acto administrativo deberá ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Resolución deberá expedirse en un plazo no mayor quince días contados a partir el siguiente día de la recepción de la petición de regularización de excedentes o diferencias.

**Art. 57.- PROCEDIMIENTO A PETICIÓN DE PARTE.-** El peticionario que requiera la regularización de excedentes o diferencias solicitará mediante especie valorada Al Alcalde, la regularización de excedentes o diferencias, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Declaración juramentada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que solicita;
- b) La identificación del peticionario o justificación de la representación de ser el caso;
- c) Documentos que justifiquen la propiedad del inmueble de que se trate;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;
- e) Levantamiento planimétrico georreferenciado del terreno, con coordenadas e instrumentos de precisión, suscrita por un profesional;
- f) Certificado de gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad; y;
- g) Linderos actuales de la propiedad;

**Art. 58.- PROCEDIMIENTO DE OFICIO.-** Cuando a juicio de la Municipalidad se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa de la regularización le corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de treinta días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento,

advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueara temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble, hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizar se la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia de Chimborazo.

**Art. 59.- PROCEDIMIENTO.-** Previo a la resolución, la Jefatura de Avalúos y Catastros con el apoyo de las unidades correspondientes emitirá el informe previo, determinando lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o disminución;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio del avalúo; y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

Para la determinación del valor de los excedentes no se incluirá el rubro económico correspondiente a los márgenes de tolerancia o de error técnico aceptable de medición.

**Art. 60.- RESOLUCIÓN DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.-** El Alcalde o Alcaldesa, es la autoridad competente para resolver la adjudicación de excedentes y procederá de conformidad con el procedimiento determinado, en base a los méritos del expediente, de la siguiente manera:

1. Mediante la resolución de excedentes, se dispondrá la adjudicación de los excedentes; la cual constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro Municipal de la Propiedad.
2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 10% del salario básico unificado del trabajador privado en general; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en esta ordenanza.

Presentada la documentación completa en el Departamento de Planificación, la resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a 15 días.

## TÍTULO V INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 61.- COMPETENCIAS.-** Las personas naturales, jurídicas, propietarias, promotoras y/o constructoras de Urbanizaciones, que infrinjan disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso.

La autoridad competente para conocer, juzgar y sancionar las infracciones a la presente Ordenanza es el Comisario Municipal, quien tiene la obligación de garantizar un debido proceso en cada una de sus actuaciones.

**Art. 62.- PROCEDIMIENTO PARA JUZGAMIENTO.-** Con el objeto de garantizar el debido proceso y derecho a la defensa, se establece el siguiente proceso para juzgamiento de infracciones a la presente ordenanza:

**a). Auto de Inicio.** El Comisario Municipal cuando actúe de oficio o mediante informe o denuncia, dictará un auto inicial que contendrá lo siguiente:

La relación sucinta de los hechos y el modo como llegaron a su conocimiento, determinando con precisión el hecho acusado;

La determinación de la persona presuntamente responsable del hecho;

La norma que tipifica la infracción y sanción que se impondrá en caso de ser encontrado responsable;

La orden de agregar al expediente el informe o denuncia, si existieren y solicitará los informes técnicos y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento de los hechos;

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiere imponerse, se podrá ordenar las medidas cautelares necesarias;

La orden de citación al presunto infractor, concediéndole el termino de cinco días contados a partir de que sea legalmente notificado para contestar de manera fundamentada los hechos imputados y, disponiendo que señale domicilio judicial o electrónico para recibir las notificaciones, bajo prevención de que será juzgado en rebeldía en caso de no comparecer:

1. El señalamiento del día y hora para que tenga lugar la audiencia de juzgamiento; y,
2. La designación del Secretario que actuará en el proceso.

**b).- Citación.-** La citación con el auto inicial, se realizará personalmente al infractor, en su domicilio o lugar donde realiza la actividad; si no se le encontrare, se le citará mediante tres boletas dejadas en el domicilio o lugar donde realiza la actividad regulada, en diferentes días, sentando la razón de la citación, de acuerdo a lo que establece el Código de Procedimiento Civil. En caso de desconocer el

domicilio, se notificará mediante publicaciones en tres días diferentes, en un medio escrito de circulación provincial, previamente se dejara la razón sentada de las acciones realizadas para ubicar el domicilio. De no contestar en el término establecido de tres días contados a partir del día siguiente a la última citación, se dejara sentado razón y se lo declarará en rebeldía.

**c).- Prueba.-** Una vez vencido el término de 3 días para la contestación del auto de inicio o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio de diez días hábiles, en el cual propondrán las pruebas de que intenten valerse. Pudiéndose prorrogar este acto, a petición de parte debidamente motivada.

Se admitirán las pruebas permitidas por el ordenamiento jurídico vigente, con excepción de la confesión judicial. Podrán declararse improcedentes, aquellas pruebas que no sean pertinentes por su falta de relación con los hechos.

**d).- Potestades De Investigación.** El Comisario Municipal, tiene potestades de investigación durante el procedimiento sancionador y podrá solicitar toda clase de información, o requerir la colaboración de entes u órganos públicos o privados para la determinación de los hechos.

**e) Resolución.-** Posterior a los 10 días hábiles de haber fenecido el termino probatorio, el Comisario Municipal, dictará la resolución correspondiente debidamente motivada, no habrá motivación si en este acto administrativo no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación en los antecedentes de hecho.

**Art. 63.- TIPOS DE INFRACCIONES.-** Constituyen infracciones administrativas, sin perjuicio de las de orden civil o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

#### **MUY GRAVES**

a) Los que fraccionen el suelo que no cuenten con la respectiva autorización municipal, encontrándose el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal en áreas de protección ecológica y/o áreas de riesgo;

b) Los que fraccionen el suelo que no cuenten con la respectiva autorización municipal ni cumplan con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

c) Los promotores, propietarios o profesionales responsables que hayan intervenido en la planificación y diseño del proyecto que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales.

d) La falsedad de documentación y/o en la memoria técnica del proyecto constante en el proceso

## **GRAVES**

a) Los que fraccionen el sin contar con la respectiva autorización municipal, pero cumplen la zonificación signada al sector.

b) Los que fraccionen el suelo con autorización municipal, pero cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa administrativa y/o técnica vigente.

c) Los propietarios o promotores que no cumplieren con la realización de las obras debidamente aprobadas en los plazos y términos establecidos en el acto resolutivo, sin perjuicio de ejecutar las garantías a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, conforme se disponga en la Resolución de autorización correspondiente

## **LEVES**

a) Los que fraccione el suelo con autorización municipal, pero que incurrieren en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas.

### **Art. 64.- Sanciones Administrativas:**

1.- En caso de infracciones calificadas como muy graves serán sancionados con una multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo catastral vigente a la fecha, debiendo el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionador, ordenar inmediatamente además la medida cautelar y en caso de corresponder la clausura de las obras.

2.- En caso de infracciones calificadas como graves en materia de fraccionamientos, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el órgano competente en materia de procedimiento administrativo sancionador dispondrá se obtenga las correspondientes autorizaciones en un plazo máximo de 90 días; en caso de incumplimiento el plazo antes señalado, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del avalúo catastral vigente a la fecha.

3.- En caso de infracciones calificadas como leves serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente a dos remuneraciones básicas unificadas.

4.- Por ocasionar daños a bienes de uso público, tales como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques entre otras.

## DISPOSICIONES GENERALES

**DISPOSICIÓN ÚNICA.**– Para la aplicación de la presente Ordenanza se dispone que para la obtención del plan regulador en predios urbanos y cuando corresponda en rurales, se establece los siguientes requisitos:

a) Planimetría georreferenciada realizada con aparatos de precisión, en ningún caso se aceptará planimetrías realizados únicamente con GPS; elaborada por un profesional de la rama, la cual deberá contener:

- firma de responsabilidad del profesional,
- Copia de la cedula del profesional
- Copia del registro del Senescyt
- Ubicación del predio en escala 1:50000
- Cuadro de coordenadas en el sistema WGS84
- Cuadro de Áreas
- Escala a la que fue realizada.
- Fecha de elaboración
- Ubicación del norte
- Precisión decimal 2
- Linderos anteriores y actuales

b) Informe de linderación.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.**– Los lotes con edificaciones, en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, preexistentes a la presente norma, que no cumplan con lotes mínimos establecidos en esta ordenanza, siempre que estas construcciones sean definidas con accesos independientes a una vía pública, y sus frentes no sean menores a tres metros, podrá ser aprobado su fraccionamiento previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial.

**SEGUNDA.**– Toda escritura pública realizada con anterioridad al 14 de mayo de 2014, fecha en que ingresó la nueva administración, se autoriza la inscripción de dichas escrituras, a efectos de que se perfeccione dicho título traslativo de dominio, adjuntando previamente el formulario de transferencia de dominio para inscripción tardía.

**TERCERA.**– los fraccionamientos aprobados por funcionarios del GAD municipal de Pallatanga, con anterioridad al 14 de mayo de 2014, fecha en que ingresó la nueva administración, siempre que justifique tratarse de herencias o donaciones a familiares comprendidos en el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se consideran aprobados, por lo que se deberá ser protocolizados he

inscritos en el Registro de la Propiedad, previo conocimiento a la Dirección de Gestión de Planeamiento Territorial, e informe jurídico justificando los requisitos exigidos en este acápite.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**DISPOSICIÓN ÚNICA.**– Derogase expresamente la Ordenanza No. 08-2014 que Regula Los Fraccionamientos, Subdivisiones, Urbanizaciones para los Predios Urbanos y Rurales y Excedentes o Diferencias de Terrenos en el Cantón m Pallatanga, así como cualquier resolución o disposición municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones que no son de carácter tributario, son de aplicación inmediata a partir de su sanción favorable, publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial de la Institución y el dominio web y en el Registro Oficial

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pallatanga, a los 18 días del mes de enero del año dos mil dieciséis.

Lo Certificamos:



Dr. Lenin Broz Tito Rujlova  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALLATANGA**



Abg. Sofía Magdalena Yépez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

### SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA

Certifico.- **Que la “ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.”**, fue discutida y aprobada en Sesión Extraordinarias del Concejo del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal De Pallatanga, el día viernes 8 de enero de 2016 y en sesión ordinaria de fecha, lunes 18 de enero de 2016.

Lo certifico.-



Abg. Sofía Magdalena Yépez

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto al señor Alcalde del cantón Pallatanga, **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.”**, 18 de enero de 2016.



Abg. Sofía Magdalena Yépez

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

### **ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA**

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador, y observado el trámite legal correspondiente, en uso de las facultades que determina el Art. 322 del COOTAD, SANCIONO favorablemente, **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS EN EL CANTÓN PALLATANGA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO. PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE** de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Pallatanga, 19 de enero de 2016, a las 10h20.



Dr. Lenin Broz Tito Ruilova

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL PALLATANGA**



**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA**

Proveyó y firmo el señor alcalde Dr. Lenin Broz Tito Ruilova, la Ordenanza que antecede, el día 19 de enero de 2016, a las 10h20.



Abg. Sofia Magdalena Yépez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**