

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL GUALAQUIZA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política de la República del Ecuador publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008, en su artículo 238 reconoce a los Concejos Municipales como gobiernos autónomos, y el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, y en el Art. 53 de dicho cuerpo legal establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) determina que es función de la Municipalidad el promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal c) determina que es función de la Municipalidad establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal b) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus literales j) e i) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las

playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; así como preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas a su uso

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Primera, Artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 y 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización impone la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector donde se han de ejecutar obras de urbanización, señalándose que cuando se trate de fraccionamientos se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total como indica el Art. 424 del mismo código.

Que, un ordenamiento sostenible del territorio del Cantón se sustenta de un adecuado manejo del recurso suelo, tanto urbano como rural.

Que, la Municipalidad ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que, con relación al fraccionamiento de suelo, resulta indispensable la regulación municipal de las actuaciones o proyectos que tienen por objeto la subdivisión o reestructuración de predios.

Que, es imprescindible que los asentamiento urbanos del Cantón, cuenten con las reservas de suelo adecuadas para la dotación de vías y equipamientos

comunitarios que permitan la conformación de asentamientos sustentables para la provisión de servicios básicos.

Que, es necesario regular el diseño del sistema vial de las parcelaciones urbanas que requieran esta infraestructura, con miras a garantizar la imagen urbana, los niveles de accesibilidad a los predios resultantes de las subdivisiones y a disminuir los costos de urbanización.

Que, es preciso asegurar que los beneficios y cargas de la ordenación urbanística se distribuyan entre los propietarios de forma justa y equitativa.

Que, es necesario garantizar que se cumpla la obligación de ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de fraccionamiento de predios urbanos que incluyen la apertura de vías no planificadas por la Municipalidad.

Que, es necesario someter a proyectos de reestructuración parcelaria a las porciones de suelo urbano en las cuales, por las características de subdivisión practicada, no sea posible un aprovechamiento conveniente con el emplazamiento de vías, equipamientos y edificaciones en general.

Que, en los últimos años se ha generado un proceso de especulación del costo del suelo, impidiendo el acceso de la población a una vivienda digna y que cuente con las mínimas dotaciones de servicios de infraestructuras, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

Que, es indispensable contar con un instrumento que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de parcelaciones y reestructuraciones parcelarias en las áreas urbanas del cantón y de parcelaciones en el suelo rural.

Que, es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad y su Área de Influencia así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS.

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Del Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de urbanizaciones, parcelaciones, lotizaciones, división en cualquiera de sus formas y reestructuraciones parcelarias de predios que se ubican en el cantón Gualaquiza de conformidad con el contenido del Art. 54 literal c) del COOTAD.

Art. 2.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Área de Reserva de Suelo y Suelo No Urbanizable.

- a) **Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, así como aquellas que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, teniendo estos servicios características adecuadas para receptor la edificación que sobre ellos se haya de construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico, entendidas como áreas consolidadas o en proceso de consolidación.
- b) **Suelo urbanizable.-** Entendido como aquél que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que la Municipalidad ha establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberán justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos en un plazo máximo de 4 (cuatro) años;
- c) **Área de Reserva de Suelo.-** Entendido también como parte del Suelo Urbanizable aquél que ha sido destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón que las previsiones originalmente previstas de crecimiento poblacional natural sufran serias modificaciones en el tiempo, razón por la cual la Municipalidad ha establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano a mediano o largo plazo. La aptitud para la urbanización de este tipo de

suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberán justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos en un plazo máximo de 8 (ocho) años;

- d) **Suelo No Urbanizable.**- Constituido fundamentalmente por los terrenos ubicados en el área rural del cantón, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

Para efectos de aplicación, se considerarán también suelos no urbanizables aquellos que estando en área urbana o rural presenten pendientes que superen el 30%, manifiesten problemas de inestabilidad geológica así como los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas.

Art. 3.- Del aprovechamiento de los Suelos.- Los terrenos ubicados en el área urbana del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de planeamiento e intervención urbanística que se determinan en el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la Ciudad de Gualaquiza y sus actualizaciones o reformas, la Dirección de Planificación y Desarrollo velará por el cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción por parte de la municipalidad y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable del cantón únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos en el plazo establecido en el Art. 2 del presente cuerpo normativo. Su aprobación, a más de las determinaciones del párrafo anterior estará condicionada a las determinaciones que establece el correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las determinaciones que se establecen en el Capítulo III, Art. 8 del presente cuerpo normativo.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL

Art. 4.- En las áreas urbanas del Cantón se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto la subdivisión del suelo o su reestructuración:

*a) **FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN URBANA.***

Se considerará fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la Municipalidad de conformidad con las normas de la presente ordenanza.

Se considerará urbanización la división de un terreno en más de diez lotes.

Estos conceptos también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales debidamente aprobados por el Concejo Municipal que cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte de la Municipalidad que permitan el adecuado tránsito vehicular.

En los proyectos de fraccionamiento urbano que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por la Municipalidad, los promotores asumen la obligación de ejecutar las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

*b) **REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS.***

Se entenderá por reestructuración parcelaria la ejecución de un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la Municipalidad y deberá ser tramitada por la Dirección de Planificación y Desarrollo, y aprobada por el Concejo Municipal previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

En caso de reestructuración parcelaria, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados, sin perjuicio de que la

reestructuración sea impuesta por la Municipalidad, previa notificación a los propietarios.

Art. 5.- En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de parcelación agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente ordenanza a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

CAPÍTULO III DE LAS NORMAS A OBSERVARSE EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DE PREDIOS.

Art. 6.- Los proyectos de fraccionamiento y de reestructuración parcelaria de predios de las áreas urbanas del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiro, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de Gualaquiza, Planes de Ordenamiento Parciales, Especiales y Urbano Parroquiales incluidas sus actualizaciones o reformas, sin perjuicio de las normas que se señalan en el presente cuerpo legal.

Art. 7.- Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del cantón, en los proyectos de parcelación en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a. De 3.00 m de sección para profundidades de hasta 20 metros;
- b. De 4.00 m de sección para profundidades mayores de 20 m y de hasta 30m;
- c. De 6.00 m de sección para profundidades mayores de 30 m y de hasta 40m.

Art. 8.- Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada sector por parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de la Ciudad de Gualaquiza.

- a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de

conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- b. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán suscribir e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.
- c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso vehicular, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.
- d. En Suelo No Urbanizable se respetará lo establecido en las categorías de ordenamiento y asignación de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Se entenderá por parcelación agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
- e. Se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones, cerramientos y desbanques en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas
- f. En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía no podrá ser menor a 8.00 m.
- g. Las características de fraccionamiento y asignación de suelo en las áreas rurales son las siguientes:

1. **AREA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN:** A fin de garantizar el desarrollo de la categoría de ordenación y en consecuencia la conservación de este ecosistema de significativo valor ambiental, al amparo de la disposición contenida en el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que dice: "...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", queda prohibido el fraccionamiento del suelo en esta Categoría de Ordenamiento. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

2. **AREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA:** A fin de proteger este recurso de alta función social y económica para el cantón, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta Categoría de Ordenamiento será de 3.00 Has (tres hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Unidad Mínima de Actuación: 30000.00 m² (treinta mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 120.00m (ciento veinte metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 25.00m desde el eje de la vía y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: de acuerdo con el Art. 4 del Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos de la República del Ecuador.

Caminos Vecinales y otros Accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

- Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros
3. **ÁREA NATURAL DE USO SOSTENIBLE:** A fin de proteger este recurso de alta función social y económica para el cantón, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta categoría de Ordenamiento será de 5.00 Has (cinco hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías en función del Art. 8 literal f) y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.” Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- Unidad Mínima de Actuación: 50000.00m² (cincuenta mil metros cuadrados)
 - Frente Mínimo: 170.00m (ciento setenta metros)
 - Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
 - Tipo de Implantación de las Edificaciones: Por excepción serán admisibles las construcciones e instalaciones necesarias para las actividades científicas y culturales, para el excursionismo y la contemplación y siempre y cuando sean de tamaño pequeño, construidas con materiales tradicionales e integrados o coherentes con la textura y estructura del paisaje en el que se inscriben.
 - Retiro Frontal Mínimo hacia vías: de acuerdo con el Art. 4 del Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos de la República del Ecuador.
Caminos Vecinales y otros Accesos: 10.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
 - Retiros Laterales y Posteriores: 12.00 metros
4. **ÁREA DE MANEJO ESPECIAL:** A fin de facilitar la gestión territorial de esta Unidad Ambiental, queda prohibida toda forma de fraccionamiento del suelo.
5. **ÁREA DE INFLUENCIA, REGENERACIÓN Y MEJORA:** A fin de proteger y mantener estas zonas de actividades antrópicas intensas, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta categoría de Ordenamiento será de 1.00 ha (una hectárea)”. Así mismo y dentro de esta categoría de

fraccionamiento, en todas las vías con capa de rodadura en tierra, aperturadas con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza, se podrá fraccionar el territorio en parcelas mínimas de fraccionamiento con una cabida de 1.00 ha (una hectárea) y manteniendo como límite máximo una distancia no mayor a 500.00m medidos a cada lado de estas vías. En todos los casos de parcelación descritos en este numeral, el promotor de la parcelación tendrá la obligatoriedad de construir las vías de ingreso a cada una de las parcelas y la red de agua para las mismas. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.” Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Unidad Mínima de Actuación: 10000.00 m² (diez mil metros cuadrados)
 - Frente Mínimo: 90.00m (noventa metros)
 - Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
 - Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 25.00m desde el borde de la vía y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
 - Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
 - Retiro Frontal Mínimo hacia vías: de acuerdo con el Art. 4 del Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos de la República del Ecuador.
Caminos Vecinales y otros Accesos: 6.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
 - Retiros Laterales y Posteriores: 10.00 metros
 - Las nuevas edificaciones observarán una altura máxima de dos pisos.
- 6. ÁREAS POBLADAS-CABECERA CANTONAL:** Esta categoría de ordenamiento se encuentra formada por la cabecera cantonal, que es el sitio administrativo y de negocios del cantón.

Su uso y ocupación del suelo están regulados por la “Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana y de Influencia Inmediata de la cabecera Cantonal de Gualaquiza” aprobada el 10 de febrero de 2012 y las modificaciones que hubiere.

7. **ÁREAS POBLADAS-CABECERAS PARROQUIALES:** Esta categoría de ordenamiento se encuentra formada por las cabeceras parroquiales, actualmente se presenta una tendencia a la consolidación con usos de vivienda principalmente.

Hasta que se determine su uso, ocupación y unidades de fraccionamiento en las cabeceras parroquiales mediante un Plan de Ordenamiento Urbano se regirá a lo estipulado en la “Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formulación, Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Gualaquiza y de Fraccionamiento de Predios Rústicos”, aprobada el 10 de febrero de 2012 y las modificaciones que hubiere.

8. **ÁREAS POBLADAS-ÁREA DE EXPANSIÓN:** A fin de controlar la densificación y la división de la tierra, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta Categoría de Ordenamiento será de 5000.00 m². En todos los sectores adyacentes a las vías con capa de rodadura de asfalto se considerarán una distancia de 500.00m a cada lado de la vía y la parcelación será posible en unidades mínimas de fraccionamiento de 5000.00 m² (media hectárea); así mismo y en estas mismas vías tomando en consideración una distancia de 500.00m más hacia el interior se podrá fraccionar el territorio en unidades mínimas de 10000.00 m² o su equivalente a 1.00 ha (una hectárea). En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.” De igual manera, el promotor en todos los casos de parcelación descritos en este numeral tendrá la obligatoriedad de construir las vías de ingreso a cada una de las parcelas y la red de agua para las mismas. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Unidad Mínima de Actuación: 5000.00 m² (cinco mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 40.00m (cuarenta metros)
- Relación Frente/Fondo: Compreendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 25.00m medidos desde el borde de la vía y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos

- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: de acuerdo con el Art. 4 del Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos de la República del Ecuador.
Caminos Vecinales y otros Accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
- Retiros Laterales y Posteriores: 7 metros
- Unidad Mínima de Actuación: 10000.00 m² (diez mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 90.00m (noventa metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 25.00m desde el borde de la vía y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
Caminos Vecinales y otros Accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.

h. Las características de ocupación del suelo a regir en las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados debidamente aprobados por el Concejo Municipal, hasta que cuenten con sus respectivos planes de ordenación urbana y territorial, son las siguientes:

- Unidad Mínima de Actuación: 200.00m² (doscientos metros cuadrados) para las cabeceras parroquiales y 350.00 metros cuadrados para los núcleos poblacionales. Esta normativa se ajustará las determinaciones que para cada caso establezca con mayor precisión el Plan de Ordenamiento Cantonal y los respectivos planes sectoriales de actuación en dichos territorios.
- Frente Mínimo: 10.00m (diez metros) para lotes de 200.00 metros cuadrados y 12.00m para lotes de 350.00 metros cuadrados.
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: con retiro frontal y posterior, no se podrán ocupar los retiros con edificación. En los manzanos que se encuentren consolidados la Dirección de Planificación y Desarrollo determinará la tipología y retiros frontales en función del tipo predominante en el tramo. En los casos que existan más de un tipo de implantación prevalecerá aquel que cuente con mayor dimensión en el tramo.
- Altura Máxima de la Edificación: 3 Pisos

- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 9.00 metros desde el eje de la vía sea pública o privada
- Retiros Posteriores: 3.00 metros
- Para efectos de delimitación de las cabeceras parroquiales se considerarán el límite para centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y las modificaciones que hubieren.

En los fraccionamientos o subdivisiones que se planteen en las cabeceras parroquiales o centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y que tengan frente a vías existentes o planificadas, que supongan la división de dos a diez lotes, se exigirá estudios complementarios y la construcción de las obras de infraestructura de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, así como también la construcción de toda la vialidad; y, se exigirá además el aporte comunal en los porcentajes que establece la presente normativa en el Art. 10, literales a) y b) o se aplicará el Art. 424 del COOTAD según el caso. Se permitirá fraccionamientos en más de 10 lotes dentro de las áreas de las cabeceras parroquiales o centros poblados aprobados y que se ubiquen en forma contigua a los servicios básicos, para lo cual dichas divisiones se sujetarán al trámite de aprobación de fraccionamientos de las áreas urbanas.

CAPÍTULO IV

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS

Art. 9.- Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, a todo predio que hubiere sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido de los Arts. 487 y 488 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos, se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos en un área de hasta el treinta y cinco por ciento de la superficie útil del lote dividido.

Art. 10.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.- Los propietarios, de los terrenos del área urbana destinados a fraccionarse, en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, un área útil de lo lotizado a fin que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 424 y 487 del COOTAD de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- a) Para los terrenos comprendidos entre los 1001.00 y 5000.00 metros cuadrados se entregará el 15% del área útil del terreno, en función del lote mínimo establecido para el sector de planeamiento posible.
- b) Para los terrenos superiores a 5.000.00 metros cuadrados en adelante se entregará el 20% del área útil para la conformación de un área verde (parque), en función del lote mínimo establecido para el sector de planeamiento posible.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 1000.00 m² (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 para la adquisición de áreas verdes y 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.

La determinación del área para establecer el cálculo del porcentaje de cesión, no contabilizará los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo y zonas con pendientes superiores al 30%, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 11.- Condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales:

- a) La distribución de equipamientos en los fraccionamientos deberán estar planteados para servir a la población del barrio o en su defecto a la población proyectada para el fraccionamiento. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con actuaciones específicas de equipamientos previstos por el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes tal como lo establece el Art. 424 del COOTAD.

Las áreas mínimas de los lotes para el emplazamiento de equipamientos comunitarios deberán estar acordes con la normativa actualizada vigente de acuerdo a las competencias municipales.

- b) La Dirección de Planificación y Desarrollo, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

- c) Las áreas mínimas para la implantación de equipamientos y áreas verdes no eliminan la obligatoriedad del área total de cesión resultante de la aplicación del porcentaje establecidos en la ley y la presente ordenanza.
- d) Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular. Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, propiciando eficiencia y economía.
- e) Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.
- f) En caso de que el porcentaje máximo de cesión no sea suficiente para satisfacer las necesidades de la población a residir en dicho fraccionamiento, la Dirección de Planificación y Desarrollo solicitará mediante informe técnicamente justificado al Concejo Municipal, se realice la expropiación de los terrenos que en forma adicional garanticen el desarrollo de la comunidad.

CAPÍTULO V DE LAS MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y LAGUNAS

Art. 12.- La definición de las márgenes de protección a los ríos, quebradas y lagunas se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. En el Área Urbana de la Cabecera Cantonal de Gualaquiza, las márgenes de protección de ríos y quebradas quedarán definidas de acuerdo a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano determinadas en el Sistema de Espacios Libres y Áreas Verdes.
- b. Se considerará para las márgenes de protección de los ríos Zamora, Bomboiza, Cuchipamba, Cuyes, Kalaglas, Chuchumletza y Gualaquiza las siguientes distancias mínimas, las que serán medidas desde el borde superior: Zamora de cien (100) metros; Bomboiza de ochenta (80) metros; Cuchipamba, Cuyes, Kalaglas, Chuchumletza, Yumaza, San Francisco y Gualaquiza de cuarenta (40) metros.
- c. En aquellos casos en los cuales no exista definición con relación a la margen de protección de los ríos se considerará una distancia mínima de 30.00 metros (30.00) a cada lado, medidos desde el borde superior.

- d. Con el mismo criterio, en las quebradas donde no exista definición con relación a la margen de protección, las franjas serán mínimo de quince metros a cada lado, medidos desde el borde superior.
- e. Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde la orilla; y,
- f. Las zonas de protección de propiedad Municipal, se destinarán para el uso comunitario y de libre acceso.
- g. En los sectores donde el Plan de Ordenamiento Territorial haya determinado el Área de protección, se respetará lo establecido en dicho Plan.

Para el efecto de determinación de distancias, la orilla del elemento hídrico se considerará como el borde superior.

Art. 13.- En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá el emplazamiento de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con una multa equivalente al daño causado, que en ningún caso será inferior a cuatro salarios básicos unificados, para lo cual el Comisario Municipal solicitará el informe técnico a la Dirección de Planificación y Desarrollo de la Municipalidad.

Art. 14.- Por ningún concepto se permitirá, dividir los terrenos comprendidos dentro de las áreas declaradas de protección agrícola y ecológica y márgenes de protección en lotes con superficies menores a 5000,00 metros cuadrados. En sitios comprendidos parcialmente dentro de dichas áreas se autorizará la división del área útil.

En aquellos casos en los que el terreno por su naturaleza, o por motivo de división se ubiquen total o parcialmente en áreas de protección ecológica y márgenes de protección, y que no cuenten con el área útil suficiente para dar cumplimiento al lote mínimo establecido para cada sector de planeamiento, se permitirá únicamente la venta total del mismo para lo cual se hará constar en la respectiva escritura las afectaciones al uso que pesan sobre dicho predio.

CAPÍTULO VI DE LOS LOTES

Art. 15.- De los lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada sector de planeamiento de conformidad a lo establecido en la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del área urbana y de influencia inmediata de la cabecera cantonal de Gualaquiza.

Art. 16.- Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas por parte de la Municipalidad, en caso de particiones judiciales o extrajudiciales se procederá según el Art. 473 del COOTAD.

CAPÍTULO VII

DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS.

Art. 17.- Los proyectos de fraccionamiento urbano deberán presentar un anteproyecto para calificar la pre factibilidad del mismo, luego de lo cual y contando con los informes favorables podrá ser presentado con los estudios a nivel de factibilidad para su revisión por parte de los departamentos técnicos municipales respectivos y al Concejo Cantonal para su aprobación. Con relación a los fraccionamientos agrícolas se presentará el correspondiente proyecto para su revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien emitirá un informe para la revisión y aprobación del Concejo Cantonal.

Art. 18.- Requisitos para la presentación y aprobación del Anteproyecto.

Para la aprobación del anteproyecto de pre factibilidad de fraccionamientos urbanos, el interesado presentará en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, suscrita por el propietario del predio y el proyectista con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área útil, área neta de lotes, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes;
- b. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística del predio actualizado (Línea de Fábrica), otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo;
- c. Certificado de no adeudar al Municipio;
- d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de pre factibilidad de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica, emitido por la

Dirección de Servicios Públicos Municipal y la Empresa Eléctrica, respectivamente.

Art. 19.- Para la modificación de un fraccionamiento aprobado con anterioridad por parte de la Municipalidad, se anexará:

- a. Copia certificada de los fraccionamientos que son objeto de modificación.
- b. Memoria gráfica justificativa de las modificaciones; y,
- c. Ocho copias de planos impresos y los archivos digitales geo-referenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas.

Art. 20.- Para la aprobación del diseño urbano del proyecto de fraccionamiento de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en el Departamento de Planificación y Desarrollo:

1. Expedientes administrativos y Legales.-

- a) Solicitud al Director de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización geo-referenciada del proyecto, la superficie total del predio, la superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como -en los casos pertinentes-, la superficie de suelo destinadas a vías y/o a equipamientos.
- b) Certificado de Afección y Línea de Fábrica de la Propiedad vigente y actualizada otorgada por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

2. Expedientes Técnicos.-

- a) Planos que contendrán:
 - El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
 - En el caso de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá ser geo-referenciado mediante el sistema WGS 84 zona 17 sur y a la cota real sobre el nivel del mar que dispone la Municipalidad. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
 - La ubicación del proyecto en la Ciudad, a escala 1:1000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por una franja de territorio adyacente al predio objeto

de actuación, de por lo menos 300.00 metros de ancho y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, parques y plazas ya existentes. Para la confección de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía necesaria, será de exclusiva responsabilidad del profesional la verificación en campo de la información entregada por la Institución y efectuará las correcciones respectivas que sean del caso.

- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala. En el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica.
 - Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
 - Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
 - El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). Cualquier cambio de las secciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Planificación y Desarrollo, quien la emitirá por escrito.
 - El diseño vertical de la red vial propuesta por el promotor, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.
 - El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.

b) Memoria Técnica del Diseño Urbano del Proyecto, que contendrá:

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteamiento propuesto.
- Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
- Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies; y,
- En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas.

Cuando los proyectos de parcelación urbana no contemplen la apertura de vías, se excluirán todos los expedientes técnicos referidos a ellas; y,

3. Certificado de verificación y aprobación escrita por la Unidad de Avalúos y Catastros del replanteo del proyecto.

Cuando se trate de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el promotor efectuará el replanteo del proyecto y lo someterá a verificación y aprobación escrita del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Este requisito podrá también exigirse en el caso de las parcelaciones que no incluyan la apertura de vías, pero que por su ubicación y relación con predios vecinos y espacios públicos se creyere necesario a juicio del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Art. 21.- Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 22.- Los diseños urbanos de proyectos urbanos de parcelación de predios que no incluyan la apertura de vías serán aprobados en forma directa por el Alcalde contando para el efecto con el informe técnico del Departamento de Planificación y Desarrollo.

Los proyectos que incluyan la apertura de nuevas vías y de superficies mayores a 3000.00 metros pasarán a conocimiento de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo, que lo emitirá en un plazo no mayor a

quince días hábiles. Dicha comisión en el plazo de quince días hábiles elaborará el informe para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

Art. 23.- Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes para: Dirección de Planificación y Desarrollo, Unidad de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos, Notaría, Registrador de la Propiedad y propietario.

El Notario y el Registrador de la Propiedad, al tratarse de fraccionamientos urbanos para la inscripción y registro requerirán un certificado de la Municipalidad respecto del cumplimiento de las normativas técnicas y de la recepción de obras, documento sin el cual no se podrá proceder con los trámites respectivos para la enajenación.

Art. 24.- En los planos y memoria técnica sellados se dejará constancia de que la aprobación efectuada no faculta al promotor la venta de lotes, sino únicamente cuando luego de haber obtenido el Permiso de Construcción Municipal, y ejecutado las obras de urbanización de conformidad al proyecto aprobado, las mismas hayan sido recibidas a entera satisfacción de la Municipalidad.

En forma previa a la entrega de los expedientes antes señalados el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por revisión de planos para la aprobación de fraccionamiento.

Art. 25.- Con la aprobación por parte del Concejo, el propietario pagará las tasas municipales por concepto de aprobación del fraccionamiento.

Para proceder a la protocolización en una notaría y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad se verificará la entrega a entera satisfacción de la Municipalidad: de la obra de ingeniería civil por la conformación de vías a nivel de sub-base, de alcantarillado pluvial y sanitario, de agua potable y de electricidad. La recepción de la obra por parte de la Municipalidad se efectuará al momento en que se hayan construido en su totalidad y estén en funcionamiento las obras de infraestructura básica de electricidad, agua potable y alcantarillado pluvial, sanitario y vialidad, cuyos costos serán asumidos en su totalidad por parte del promotor.

Art. 26.- Una vez inscrito el fraccionamiento se transferirá a la Municipalidad automáticamente y de conformidad a lo dispuesto en el Art. 479 del COOTAD, las respectivas áreas de uso público, verdes comunales, incluida las instalaciones de la infraestructura básica alcantarillado pluvial y sanitario servicios públicos. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de

dominio y únicamente la inscripción posibilitará la autorización para la venta y enajenación de los lotes, previo el amojonamiento de los mismos.

Art. 27.- Una vez que el diseño urbano del proyecto ha sido aprobado, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- a. Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado a la Dirección de Servicios Públicos Municipal.
- b. Sistema de Energía Eléctrica y alumbrado público a la Empresa Eléctrica Regional.
- c. Estudio Geométrico Vial a la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Gualaquiza, para el efecto ésta dependencia municipal dispondrá de 15 días, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en el Art. 20 de esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.

CAPÍTULO VIII DE LOS CENTROS CONSOLIDADOS

Art. 28.- En las parroquias rurales con territorios comunitarios los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Planificación y Desarrollo, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Además deberán contar con la aprobación por parte del Concejo Municipal del levantamiento catastral, diseño vial y delimitación del centro consolidado.

Aquellas poblaciones que, hasta la fecha de aprobación de esta ordenanza, han sido beneficiados por la municipalidad con el levantamiento y aprobación del centro consolidado deberán regularizar su situación mediante la presentación de los documentos faltantes indicados en el párrafo primero de este artículo.

Art. 29.- La conformación de nuevos centros poblados en territorios comunitarios se permitirá siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado;

Previo a la aprobación de un centro consolidado los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un territorio de radio mínimo de 3.00 km;

- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 150 personas o de 30 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse (declaración juramentada por familia).
- Que cuente con mínimo de 3.00 has (tres hectáreas), con 1000.00m² para cada vivienda, y un área verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sea compatible al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.
- Cumplido los requisitos anteriores se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. Finalmente se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo del GAD Municipal los planos que contienen el levantamiento catastral, diseño vial y definición del centro consolidado para que mediante informe, se proceda con la aprobación del Concejo Municipal. Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

Art. 30.- En las parroquias rurales con territorios no comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en el GAD parroquial correspondiente, en el que se certifique que las personas dueñas de cada uno de los predios viven allí, se tomará como referencia la ortofotografía del Cantón Gualaquiza tomada en el año 2011.

Aquellas poblaciones que, hasta la fecha de aprobación de esta ordenanza, han sido beneficiados por la municipalidad con el levantamiento y aprobación del centro consolidado deberán regularizar su situación mediante la presentación de los documentos faltantes indicados en el párrafo primero de este artículo.

Art. 31.- Para la conformación de nuevos centros poblados en territorios no comunitarios los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que cuenten con escrituras de las áreas comunales y áreas verdes debidamente registradas;
- Que se encuentre a mínimo 8.00 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso;

- Que tenga un radio de influencia de 4.00 km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 150 personas o de 30 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que cuente con mínimo 3.00 has (tres hectáreas), con fraccionamiento mínimo de 1000.00 m² (huerto familiar), y un área verde del 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales (50% de área verde y 50% de área comunal). Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir.
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación.
- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro. Con preferencia para gente finquera o que trabaje en las áreas aledañas.
- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con factibilidad de acceso a servicios de aguay luz.
- Cumplidos los requisitos anteriores se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. Finalmente se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo del GAD Municipal los planos que contienen el levantamiento catastral, diseño vial y definición del centro consolidado para que mediante informe, se proceda con la aprobación del Concejo Municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

CAPÍTULO IX DE LA FACULTAD DE URBANIZAR

Art. 32.- De la facultad de urbanizar.-De manera facultativa se permite urbanizar en fraccionamientos aprobados por el Concejo Municipal. La facultad de urbanizar nace con la calificación del territorio como suelo urbano y deberá ser entendida como la potestad de dotar a un terreno con los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas, y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado. En todo caso, en función del tipo de fraccionamiento urbano, sin perjuicio del cumplimiento de los demás deberes que han sido previstos en el presente

cuero normativo se establecen las siguientes obligaciones para los promotores:

- a. En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas o en proyecto propuestas por la Municipalidad, que supongan la división del terreno hasta en cuatro predios y que no incorporen vías propuestas por el promotor, no se les exigirá los estudios complementarios y la construcción de obras de infraestructura y vialidad, por cuanto es a través de la planificación municipal que se ha generado el interés de propiciar el crecimiento urbano en dichos sectores.
- b. En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas o en proyecto propuestas por la Municipalidad y que supongan la división de más de cuatro pero menos de diez predios y que incorporen vías propuestas en el fraccionamiento por parte del promotor, estarán obligados a presentar estudios y construir las obras de infraestructura agua potable, alcantarillado sanitario con su tratamiento de aguas servidas si fuere del caso y pluvial, red eléctrica de acuerdo a la normativa vigente) y vialidad (conformación de acuerdo al diseño vial y a nivel mínimo de mejoramiento) en dichas vías.
- c. En los lotes propuestos que den frente a vías planificadas o proyectadas por el GAD municipal, se requerirá los estudios de conexión de las infraestructuras (alcantarillado) hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes.
- d. Las Urbanizaciones que se planteen con frente a vías planificadas o en proyecto propuestas por la Municipalidad, que por su naturaleza suponen la división del terreno en más de diez predios que incorporen vías propuestas por el promotor, estarán obligados a presentar los estudios y construir todas las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado sanitario con su tratamiento de aguas servidas si fuere del caso y pluvial, red eléctrica de acuerdo a la normativa vigente) y vialidad (conformación de acuerdo al diseño vial y a nivel mínimo de mejoramiento) en dichas vías.

Con respecto a los lotes que tengan frente a las vías propuestas por el GAD Municipal se deberán presentar los estudios de conexión de las infraestructuras (agua potable, alcantarillado sanitario con su tratamiento de aguas servidas si fuere del caso y pluvial y red eléctrica) hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes.

En cada caso se verificará que exista la factibilidad del servicio, que pueden provenir de la iniciativa municipal o privada.

Art. 33.- Los propietarios que urbanicen sus lotizaciones dentro del perímetro urbano, obligatoriamente deberán realizar las siguientes obras, previo la obtención del respectivo permiso:

- a. Calles compactadas, afirmadas;
- b. Aceras y bordillos
- c. Agua potable
- d. Alcantarillado sanitario con su tratamiento de aguas servidas
- e. Alcantarillado pluvial;
- f. Sumideros de calzada (drenaje); y,
- g. Encauzamientos adecuados de aguas superficiales y de infiltración.
- h. Red eléctrica

CAPITULO X DISEÑO VIAL

Art. 34.- Sistema vial urbano.- Para el sistema vial urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

El sistema vial urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías expresas, vías arteriales principales, vías arteriales secundarias, vías colectoras, vías locales, vías peatonales, ciclovías; y, escalinatas.

Art. 35.- Vías expresas.- Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;
- c. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e. Soportan grandes flujos vehiculares;
- f. Separan al tráfico directo del tráfico local;

- g. No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- h. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente;
- i. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Art. 36.- Vías arteriales principales.- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- b. Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- c. Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- e. Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- f. No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- g. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Art. 37.- Vías arteriales secundarias.- Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- a. Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- b. Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- c. Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- e. Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- f. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- g. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- h. Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- i. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Art. 38.- Vías colectoras.- Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- a. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- b. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- c. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- d. Proveen acceso a propiedades frentistas;
- e. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- f. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;
- g. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo; e,
- i. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Art. 39.- Vías locales.- Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

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

k. No permiten la circulación de líneas de buses.

Art. 40.- Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 8,00 m.

Art. 41.- Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000). **Dimensiones.-** Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Art. 42.- Refugios peatonales.- Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Art. 43.- Ciclovías.- Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc, Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y de doble sentido 2,40 m. Deberá tener un elemento de protección entre la vía y la ciclovía para dar seguridad.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Art. 44.- Escalinatas.- Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Art. 45.- Especificaciones Mínimas y Características Técnicas de las Vías.- Se realizarán los diseños viales de acuerdo a los parámetros establecidos en los siguientes cuadros:

ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS

Tipo de Vías	Volumen Tráfico (vehículos /hora)	Velocidad de Circulación (km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m.)
Expresas	1200-1500	60-80	6%	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-70	6%	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	40-60	8%	Variable
Colectoras	400-500	30-50	8%	1.000
Locales	400 ó menos	Máx. 30	12%	400
Peatonales	---	---	---	---
Ciclovías	---	10-30	12%	---

CARACTERISTICAS TÉCNICAS DE LA VIAS

TIPO	No. Car riles	An cho car	Part erre m.	Espa ldón part	Ac era m.	Espa ldón m.	Cu net a	Carril de estac	Distanci a paralela	Anch o míni	Retir o de const

	s por sen tid o	ril m.		erre m.				iona- mien to m.	entre ellas m.	mo m.	rucci ón m.
EXPRESA	3	3,5	3,0 0	1,80	--	2,50	SI	--	3000/80 00	35,00	10,00
ARTERIAL PRINCIPAL	2	3,5	2,0 0	--	3,0 0	1,80	--	--	1500/30 00	24,00	<u>5,00</u>
ARTERIAL SECUNDAR IA	2	3,0 0	1,0 0	--	3,0 0	--	--	2,20	1500/50 0	22,00	5,00
COLECTOR A A	2	3,5 0	--	--	2,0 0	--	--	2,00	500/100 0	26,00	3,00
B	2	3,0 0	3,0 0	--	2,5 0	--	--	--	500/100 0	22,60	3,00
C	2	3,0 0	--	--	2,5 0	--	--	--	400/500	19,60	3,00
D	2	3,0 0	--	--	2,0 0	--	--	--	400/500	18,00	3,00
LOCALES A*	2	3,0 0	--	--	2,0 0	--	--	--	Longitu d 400/500	16,00	3,00
B	1	3,5 0	--	--	3,0 0	--	--	2,00	200/300	15,00	3,00
C	1	3,5 0	--	--	3,0 0	--	--	2,00	200/300	14,00	3,00
D*	1	3,5 0	--	--	2,0 0	--	--	2,00	200	13,00	3,00
E	1	3,0 0	--	--	2,0 0	--	--	2,00	200	12,00	3,00
F**	1	3,5 0	--	--	2,0 0	--	--	--	200	11,00	3,00
G	1	3,0 0	--	--	2,0 0	--	--	--	100	10,00	3,00
H**	1	3,0 0	--	--	1,5 0	--	--	--	100	9,00	3,00
I*	1	2,8 0	--	--	1,2 0	--	--	--	100	8,00	3,00
J	--	--	--	--	--	--	--	--	80	6,00	--
PEATONAL ES A	--	--	--	--	--	--	--	--	<100	6,00	--
B	--	--	--	--	--	--	--	--	<50	3,00	--
ESCALINAT	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2,40	--

AS												
CICLOVIA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,8/2, 4	--

Nota: En casos excepcionales debidamente justificados la pendiente máxima será hasta el 24 por ciento.

CAPÍTULO XI DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Art. 46.- Para la aprobación de un proyecto de parcelación de predios rústicos, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

1.- Expedientes administrativos y Legales.

- a. Solicitud al Director del Departamento de Planificación y Desarrollo suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas resultantes y su superficie.
- b. Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural de la Propiedad otorgada por el Departamento de Planificación y Desarrollo en el que se indiquen las condiciones de ocupación actual del lote.
- c. Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d. Carta de pago del impuesto del predio rústico del año en curso.

2.- Expedientes Técnicos.-

Planos que contendrán:

- I. El levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- II. El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación. Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que propongan vías se ubicará otro hito, cuya localización también se describirá en la memoria antes señalada.
- III. El parcelamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán las parcelas identificados cada una de ellas con la letra "P" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

- IV. El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).

Para la autorización de desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes, los promotores deberán entregar los requisitos que señala este literal a excepción del punto II y IV, únicamente de los lotes a desmembrarse.

Art. 47.- Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con ocho copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos. Cada plano, una vez aprobado contendrá el respectivo sello municipal del Departamento o Unidad que ha efectuado dicha revisión.

Art. 48.- Los proyectos de parcelación de predios rústicos pasarán a conocimiento del Concejo para su conocimiento y aprobación, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales, dicho informe se emitirá en un plazo no mayor a quince días laborables.

El Director de Planificación y Desarrollo o el Jefe de la Unidad de Control podrán rechazar los proyectos de parcelación de predios rústicos en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor.

Una vez aprobado por parte del Concejo, el proyecto aprobado será devuelto a la Dirección de Planificación y Desarrollo para su correspondiente despacho al interesado y a los Departamentos Municipales respectivos.

La desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes serán autorizados en forma directa por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo una vez observado el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 49.- En forma previa a la entrega de los planos sellados por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por estudio de planos equivalente al 1x1000 del avalúo municipal.

CAPÍTULO XII

DE LA CONCECIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS URBANOS.

Art. 50.- En los proyectos de parcelación de predios urbanos que requieran la ejecución de obras (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red eléctrica), el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de infraestructura correspondientes a la vía o vías propuestas, así como de ser el caso, las obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza.

Art. 51.- Para la concesión del Permiso de Construcción Municipal, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo con los datos generales del Proyecto y copia del Proyecto de fraccionamiento aprobado;
- b. Certificado de no adeudar a la municipalidad tanto del solicitante cuanto de su cónyuge.
- c. Certificación emitida por la Dirección de Servicios Públicos de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.
- d. Certificación emitida por el Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.
- e. Certificación otorgada por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de pavimento y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales previstas en el Art. 20 de esta ordenanza; y,
- f. Memoria de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor en relación a:
 - Transporte y disposición final de escombros de la construcción.
 - Transporte de materiales de construcción.
 - Interrupciones temporales de tráfico vehicular.
 - Espacios de circulación peatonal emergentes.
 - Seguridad de trabajadores de la construcción.
 - Suspensión temporal de servicios.
 - Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.
 - La construcción de obras especiales señaladas en el Art. 20 de la presente Ordenanza; y,
 - Otros, que en cada caso juzgue pertinente el Departamento de Servicios Públicos

- g. Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;
- h. Cronograma valorado de ejecución de obras;
- i. Presupuesto referencial de la obra; y,
- j. Garantía debidamente suscrita en cualquiera de las formas establecidas por la Ley sobre el monto de ejecución de obras.

La Dirección de Planificación y Desarrollo emitirá el informe del valor a pagar que el urbanizador deberá cancelar por concepto de permisos de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de quince días.

Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados e indicarán además que el promotor ha entregado las garantías por la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

Para el efecto y en relación a los diseños y presupuestos aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Sindica tendrá el plazo de ocho días para la verificación de las garantías que deberá presentar el promotor del proyecto y comunicar de este acto a la referida Dirección.

Las vías y reservas de suelo para equipamientos públicos previstas en los diseños urbanos de los proyectos de parcelación, una vez cumplidas las disposiciones del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituirán bienes de dominio público.

Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Planificación y Desarrollo en el plazo de ocho días otorgará el Permiso de Construcción Municipal, facultando al propietario la ejecución de la obra. Esta autorización constará en el mencionado documento.

El urbanizador entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, mediante una Póliza de Seguros. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es del caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas.

Art. 52.- Si durante el plazo de ejecución de las obras, hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura, deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores. El propietario de la urbanización deberá ejecutar y

terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de seis meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea; y, hasta doce meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por el 30% (treinta por ciento) del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito, o se encuentre ejecutado al menos el 70% (setenta por ciento) y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación y Desarrollo. La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos. La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde o Alcaldesa, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido seis meses de funcionamiento a entera satisfacción de la municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si estas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

Art. 53.- Una vez que el promotor del proyecto presente en la Dirección de Planificación y Desarrollo copias debidamente notariadas de las actas de entrega-recepción definitivas de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, otorgará el Certificado de Habitabilidad y que servirá de respaldo para la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes a los diferentes lotes.

DE LAS INSPECCIONES

Art. 54.- Control programado de obras de habilitación del suelo.- Para el control de la construcción de obras básicas en las lotizaciones, las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas o Servicios Públicos según corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

- a. Cabidas y linderos;
- b. Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada
- c. Construcción de las redes de infraestructura básica;
- d. Amojonamiento de los lotes;
- e. Verificación de las redes de infraestructura; y,
- f. Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

CAPÍTULO XIII DE LAS RECEPCIONES

Art. 55.- Recepción de las obras básicas en las lotizaciones.-Una vez construidas las obras básicas, los urbanizadores están obligados a entregar a la Municipalidad las obras ejecutadas, mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de seis meses, 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: El Alcalde o su delegado, el Director de Planificación Urbana y Desarrollo, el Director de Servicios Públicos, y el Director de Gestión Ambiental, el Director de Obras Públicas, y el Urbanizador. El plazo máximo para la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas, es de treinta días calendarios a partir de la solicitud de recepción.

Art. 56.- Entrega-recepción provisional.- La entrega-recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas, cumpliendo el siguiente requisito:

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las lotizaciones, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales;

El acta de entrega-recepción será firmada por la comisión.

Art. 57.- Entre el lapso de suscripción del acta de entrega-recepción provisional y la de entrega-recepción definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su lotización urbanizada, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador, 80% provisional, 20% vicios redhibitorios.

Art. 58.- Entrega-recepción definitiva.- Para el caso de la entrega-recepción definitiva, se observará el procedimiento descrito en el Art. 52 de esta ordenanza, así como el cumplimiento del contenido del Art. 53.

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.

CAPÍTULO XIV DE LA VIGENCIA DE LAS APROBACIONES Y PERMISOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE ORDENANZA

Art. 59.- Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refiere esta Ordenanza, tendrán una vigencia de dos años, a excepción de las Licencias Urbanísticas que tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, sobre el área verde para las parcelaciones verdes.

CAPÍTULO XV DE LAS SANCIONES.

Art. 60.- En caso de no cumplir con las determinaciones constantes en la presente Ordenanza, la Municipalidad cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Art. 476 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), por lo que si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de ellas no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad a través de la Comisaría Municipal sancionará de conformidad a las disposiciones de la presente ordenanza.

De igual manera, quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y percibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP). La Municipalidad a través de la Comisaría Municipal aplicará la sanción económica establecida en la presente ordenanza sin perjuicio del trámite legal que efectuará Procuraduría Síndica Municipal respecto de los procesos legales penales y las sanciones establecidos en la Ley.

Art. 61.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos aprobados y que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa equivalente al veinte por ciento del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad; dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Art. 62.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados, pero que respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente al valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con

respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los permisos correspondientes o se efectúe el derrocamiento de las obras que no cumplieren con las aprobaciones respectivas.

Art. 63.- Los promotores que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de lotizaciones de predios urbanos que no han sido aprobados y que tampoco respeten las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial de las Áreas Urbanas y del Cantón, serán sancionados con multa equivalente cuatro veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, dicho avalúo será practicado con respecto al valor comercial y será realizado por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores y la suspensión de obras hasta que se apruebe un proyecto que dé cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará el derrocamiento de las obras.

Art. 64.- El proyectista y constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, quedará imposibilitado de efectuar trámites relativos a parcelación y construcción de edificaciones, así como licencias urbanísticas en el transcurso de un año.

Art. 65.- Ningún funcionario o empleado que se encuentre bajo relación de dependencia o bajo contrato de prestación de servicios profesionales con el GAD Municipal de Gualaquiza podrán intervenir de manera directa o indirecta en la elaboración de proyectos urbanísticos que serán objeto de revisión y aprobación por esta institución bajo esta ordenanza. De probarse la participación de funcionarios municipales en proyectos materia de esta ordenanza se retirará a dicho funcionario de la nómina de la institución y se le aplicará la sanción indicada en el Art. 43 de la Ley Orgánica de Servicios Públicos y el Art. 64 de esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Remanentes de Parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos.-Se podrá permitir únicamente la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos, siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar el trámite legal de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará.

SEGUNDA: Las construcciones a realizarse en el área rural se sujetarán a las normativas marcadas en esta ordenanza, las cuales deberán guardar armonía con el entorno.

TERCERA: Planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado.- Deberán presentar el proyecto en el GAD Municipal de Gualaquiza para lo cual el Departamento de Planificación y Desarrollo emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

CUARTA: Parcelaciones Especiales.- Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas descritas en el Art. 8, literal g y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo de acuerdo al establecido en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Determinése un retiro obligatorio de conformidad al Art. 8 literal g) de la presente ordenanza a partir del eje de caminos y senderos existentes que no cuenten con planificación para el emplazamiento y construcción de edificaciones. Hacia dichos caminos podrá autorizarse la construcción de cerramientos provisionales siempre y cuando se efectúen con materiales que sean de fácil remoción, tales como mallas, postes y cercas vegetales.

SEGUNDA: La Municipalidad permitirá la compraventa, permuta o donación de lotes de terrenos inferiores a la superficie de lote mínimo asignados para cada sector, siempre y cuando sea para formar un solo cuerpo con otro lote continuo de propiedad de la misma persona, y en lo posterior no se permitirá su venta por individual sino en un solo cuerpo, o en la superficie mínima que permite la presente ordenanza.

TERCERA: Se autorizará la transferencia de dominio de terrenos ubicados dentro del área urbana, según la zonificación municipal, hasta en cuerpos de la superficie mínima de 5000.00 m², otorgando por anticipado el equivalente al área verde y comunal bien sea en función del Art. 10 de esta ordenanza o en su defecto del Art. 424 del COOTAD según sea el caso.

CUARTA: El Concejo a través del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano reglamentará en la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción, sin que su modificación con relación a las normativas vigentes sean susceptibles de indemnización.

QUINTA: La Municipalidad concederá permisos para la enajenación de lotes únicamente en los fraccionamientos que habiendo cumplido con las disposiciones y normativas para el área urbana de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

SEXTA: Se autorizará la construcción, en las lotizaciones aprobadas que cuenten con lo establecido en la presente Ordenanza.

SEPTIMA: En todo proyecto de fraccionamiento urbano o rural, el propietario está obligado a realizar el replanteo y amojonamiento de los lotes, bajo la supervisión de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

OCTAVA: Para fraccionamientos de urbanización, lotizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de terrenos de copropietarios, se exigirá lo siguiente:

- a. En partición judicial, se acompañará la demanda con auto de calificación debidamente certificada;
- b. En partición extrajudicial, presentarán la solicitud de autorización para el efecto;
- c. En la partición extrajudicial de sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia o acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d. En la reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación correspondiente a cada uno de los predios involucrados.

NOVENA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de predios tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros. Dicho margen de tolerancia no se aplicará en el área rural.

DECIMA: Prohíbese la urbanización con fines de construcción de viviendas y la implantación de edificaciones en terrenos cuya pendiente sea superior al 30%.

DECIMA PRIMERA: En cuerpos de terreno fraccionados de hecho por la aplicación de la planificación vial efectuada por la Municipalidad y que cuenten con áreas inferiores a las permitidas en cada uno de los sectores de planeamiento se autorizará la enajenación en cuerpos separados, para lo cual en forma previa se individualizará mediante escritura cada uno de los predios resultantes y se procederá a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECIMA SEGUNDA:- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En aquellos sectores ubicados fuera del área urbana que se identifican como núcleos de población existentes tales como San Francisco y San Sebastián el Gobierno Municipal procederá a la elaboración de los catastros respectivos a fin de proceder con la planificación y regulación detallada de dichos sectores.

SEGUNDA: Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre lotes de terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y que hayan sido desmembrados sin autorización municipal, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se haya realizado con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza.

Dicha desmembración deberá ser aprobada por parte del Concejo Municipal contando con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas Municipales y de Servicios Públicos en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes se destinan en forma exclusiva a los poseedores, prohibiéndose la aprobación de reconocimientos que tengan como finalidad la venta y promoción de lotes nuevos.

Se establece por una sola ocasión y por el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la posibilidad de proceder a la regularización de este tipo de fraccionamientos de hecho. Luego de transcurrido el periodo establecido por esta transitoria, la misma caducará y se requerirá para todo tipo de fraccionamiento en forma estricta el cumplimiento de los parámetros y normativas del Plan de Ordenamiento Territorial.

REFORMAS Y DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN ÚNICA.- Deróguese la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS**, publicada en la Gaceta Oficial No. 3 - Nº 16 del 29 de febrero de 2012, así como las normas legales que sean contrarias a las determinaciones establecidas en la presente Ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en la gaceta oficial y en la página web institucional sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza a los doce días del mes de noviembre del año dos mil quince.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 29 de Octubre de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 06 de Noviembre de 2015. Gualaquiza, 12 de Noviembre de 2015, a las 14H00.

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 12 de Noviembre de 2015, a las 14H05.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 14H05 del día 12 de Noviembre de 2015.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO