

MOTIVACIÓN

Consecuentes con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo “Toda una Vida” 2017-2021 y el impulso económico con el cual el Gobierno Nacional pretende vigorizar el país, es necesario adecuar la legislación municipal de forma tal que concomitante con la normativa nacional se lleve a efecto el cambio que particularmente la Amazonía requiere.

La economía del Cantón Gualaquiza lo demanda de forma improrrogable y al ser el sector de la construcción, uno de los sectores más dinamizadores de la economía y generador de mano de obra, como tal es considerado un motor activo de la misma, que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales, comerciales y de servicios de un país.

La construcción es, además, un indicador clave de la evolución y crecimiento de la economía; así, cuando la economía está en recesión, el sector de la construcción es uno de los más afectados y, por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos y activos, por tal razón, y dada la realidad del país es imprescindible dar mayores facilidades a los fraccionamientos que presentan los promotores de lotizaciones, de esta manera el resultado final redundará en beneficio de toda la colectividad y principalmente en la creación de nuevas y mayores fuentes de trabajo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE GUALAQUIZA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución 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 COOTAD, 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, que 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 COOTAD, en su literal a) determina que es función del GAD municipal promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar y alcanzar un Buen Vivir a través de la implementación y práctica de políticas públicas sociales, ambientales y económicamente responsables;

Que, el Art. 54 del COOTAD, en su literal c) determina que es función del GAD municipal establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, fraccionamiento, 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 COOTAD, en su literal a) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal 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 COOTAD, en su literal b) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 55 del COOTAD, en sus literales j) e i) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal 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 COOTAD, 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 Art. 466 del COOTAD, establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el COOTAD, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos que no cuenten con las correspondientes autorizaciones municipales;

Que, es indispensable contar con un instrumento técnico y legal que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamientos en cualquiera de sus formas y de reestructuraciones de lotes en las áreas urbanas del cantón y de fraccionamientos agrícolas 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 el Cantón así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio;

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

CUARTA 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

Art. 1.- Sustitúyase en el Art. 8 literal g) numeral 1 por el siguiente:

- 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", se prohíbe el fraccionamiento del suelo en esta Categoría de Ordenamiento en unidades de actuación menores a 8.00 hectáreas. El acceso a cada una de las nuevas parcelas será posible a través de senderos ecológicos de una sección máxima de 3.00 (tres) metros. Para la aprobación de los fraccionamientos en el área de preservación y conservación será indispensable presentar el diseño de los

senderos ecológicos. El GAD Municipal de Gualaquiza se reserva el derecho de negar un determinado fraccionamiento si considera que en aplicación directa del Art. 471 del COOTAD éste no conviene a los intereses colectivos. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- ✓ Unidad Mínima de Actuación: 80000.00m² (ochenta mil metros cuadrados)
- ✓ Frente Mínimo: 150.00m (ciento cincuenta metros)
- ✓ Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- ✓ Senderos ecológicos como accesos: Máximo 3.00 metros de sección.

Sustitúyase el numeral 2 por lo siguiente:

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: 90.00m (noventa metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 15.00m 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: Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 10.00m.
Caminos Vecinales y otros Accesos: 6 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
- Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros

Sustitúyase el numeral 3 por lo siguiente:

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: 120.00m (ciento veinte metros)
- Relación Frente/Fondo: Compreendida 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: Retiro Frontal Mínimo hacia vías: conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.
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

Sustitúyase el numeral 5 por lo siguiente:

5. **AREA DE INFLUENCIA, REGENERACION 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 lo concerniente a este numeral, el promotor de la parcelación deberá presentar 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: 10000.00 m² (diez mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 60.00m (sesenta metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 15.00m 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: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.
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.

En el numeral 8 lo siguiente:

8. AREAS POBLADAS - AREA DE EXPANSION: 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 el caso de parcelaciones dentro de los primeros 500.00m 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; mientras que para el caso de parcelaciones a partir de los primeros quinientos metros es decir en unidades mínimas de actuación de una hectárea el promotor de la parcelación deberá presentar 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. 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: Comprendida entre 1-4

- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 15.00m 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: Conforme a Ley Orgánica del sistema nacional de infraestructura vial del transporte terrestre.
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: 60.00m (sesenta metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales de 15.00m 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.
- Retiros Laterales y Posteriores: 10.00 metros
- Las nuevas edificaciones observarán una altura máxima de dos pisos.

Art. 2.- Sustitúyase el segundo párrafo del Art. 10 por el siguiente:

Art. 10.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.-

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 3.- Elimínese la primera disposición transitoria.

Art. 4.- Sustitúyase la segunda disposición transitoria por la siguiente:

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 o parcelas de terrenos ubicados en el territorio cantonal de Gualaquiza y que hayan sido desmembrados sin autorización municipal, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se hayan realizado con anterioridad al año 2015.

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 según sea el caso, en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes o parcelas 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 hasta el 14 de mayo del año 2019 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.

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su sanción por parte del Alcalde del GAD Municipal sin perjuicio de la publicación en la gaceta oficial, en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Gualaquiza, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza a los 13 días del mes de Abril de 2018.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **CUARTA 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**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 05 de Abril del 2018 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 13 de Abril del 2018, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 16 de Abril del 2018, a las 08h40.- 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 DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 09h00 del día 16 de Abril del 2018.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Augusto Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO