

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expedición de un nuevo marco jurídico nacional establecido en los cuerpos normativos que regulan la formulación de los instrumentos de planificación municipal, determinó un régimen urbanístico relativamente nuevo para la actualización de los instrumentos de planificación municipal. En este contexto, el GADMG ha aprobado La Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Gualaquiza, en mayo de 2025, donde se ha construido un modelo que persigue la potenciación de la dinámica inmobiliaria como elemento para la generación de empleo, el acceso a la propiedad del suelo en base a ajustes de los lotes mínimos, entre otros aspectos de inversión y miras a la sostenibilidad del territorio. En este sentido, se han generado las condiciones urbanísticas para la inversión en el sector de la construcción a través de habilitar mayores índices de edificación y reducción de los lotes mínimos, en tanto que, para el suelo rural, se han diversificado los usos del suelo y se han reducidos los lotes mínimos en los núcleos rurales de población. Producto de ello se ha evidenciado una recuperación del sector de la construcción en Gualaquiza, que conjuga una serie de actores sociales que participan de los beneficios del sector de la construcción. No obstante, la ordenanza que regula los procesos de FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN GUALAQUIZA, constituye una limitante para alcanzar el Modelo Territorial construido en el PDOT, debido a que el procedimiento fijado coarta el financiamiento de los proyectos de urbanización; y, establece procedimientos costosos para la subdivisión del suelo rural, entre otros aspectos.

Así también, los cuerpos normativos nacionales que regulan el desarrollo y ordenamiento del territorio como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y su normativa secundaria establecen que son los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión de Suelo, los instrumentos que regulan el uso y la ocupación. Por cuanto, la ordenanza que aquí se sustituye al tener determinantes de uso y ocupación del suelo, restricciones a la edificación, márgenes de protección entre otras regulaciones; se extralimita en su rol dentro de la disciplina normativa, para albergar un marco normativo que ya está contenido en el PDOT y PUGS formulados en mayo de 2025, bajo el nuevo régimen urbanístico.

Por otra parte, la ordenanza vigente regula los procedimientos de fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes que en la realidad no es aplicable a la dinámica del cantón Gualaquiza. Por tanto, es necesario ajustar la norma para preparar el procedimiento adecuado requerido para la actualización en su debido momento de los requisitos para la gestión del suelo señalados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Los factores aquí mencionados, se han constituido en determinantes para identificar la necesidad de actualizar la ordenanza que regula los procesos de subdivisión de suelo, de modo que se articule a la planificación formulada bajo el nuevo régimen urbanístico, facilite la inversión, contribuya en el acceso a la tierra y se encamine hacia el Modelo Territorial construido para el cantón.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que a los GADs Cantonales les corresponde como competencia, planificar 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.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclovías.";

Que, el artículo 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 literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, "Establecer el régimen de uso del 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 artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Planificación del desarrollo Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales (...)";

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: "Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.";

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.";

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.";

Que, la Disposición Reformativa Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público."

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

Que, Art. 3, numeral 9, de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece como otro de sus fines "Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial planeamiento urbanístico gestión de suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas del territorio."

Que, Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece un glosario de aplicación para lo establecido en Ley y la formulación de los instrumentos normativos locales.

Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento establecen a la propiedad horizontal como una organización de edificaciones o terrenos como factibles de ser de propiedad exclusiva y condominales cuando sean independientes.

Que, se expidió mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 29 de fecha viernes 25 de marzo de 2022, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en el que se establece un marco normativo de flexibilización para la promoción de programas de Vivienda de Interés Social.

Que, el lunes 05 de mayo de 2025, se publica en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147 - Registro Oficial, la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

Que, con la aprobación de la ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Gualaquiza se ha constituido un marco normativo que persigue la potenciación de la dinámica inmobiliaria como elemento para la generación de empleo, el acceso a la propiedad del suelo en base a ajustes de los lotes mínimos, entre otros aspectos de inversión y miras a la sostenibilidad del territorio.

Que, la planificación territorial, en su dinámica, requiere de constantes evaluaciones de sus instrumentos técnicos y legales, a objeto alcanzar el modelo de desarrollo consecuente con su realidad social, cultural y económica; que se plantea en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza.

Que, la recuperación de la dinámica inmobiliaria y del sector de la construcción en el cantón Gualaquiza requiere la adecuación del marco normativo municipal en el marco de la Ley, de modo que se pueda fortalecer el proceso de inversión en el sector de la construcción y fundamentalmente los proyectos de urbanización.

Que, se requiere la simplificación de los procedimientos para la subdivisión de suelo en todas sus formas a través de establecer un sistema de requerimientos suficientes para su aplicación en observación del marco normativo nacional.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Art. 55 y literales a), e), w) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA.

CAPÍTULO I SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

Art. 1 Objeto.- La presente ordenanza tiene como finalidad: Regular la aprobación e implementación de proyectos de fraccionamientos, subdivisiones, particiones, divisiones del suelo en cualquiera de sus formas y reestructuraciones de lotes; y, el régimen de propiedad horizontal.

Art. 2 Ámbito.- La presente ordenanza tendrá su aplicación en toda la jurisdicción político administrativa del Cantón Gualaquiza.

Art. 3 Glosario.- Para efectos de aplicación de esta Ordenanza se utilizarán las definiciones establecidas en el Art. 4 Glosario de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; se suman a estas, aquellos términos y definiciones que permiten un mejor entendimiento de los procesos de gestión de ordenamiento territorial, la aprobación y legalización de proyectos:

a. Fraccionamiento, partición o subdivisión: De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplica lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Lote: Elemento físico determinado plenamente con dimensiones, cabida y linderos técnicamente definidos y con referencias físicas plenamente identificables resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión, destinados a una edificación.

c. Acera: Es un elemento conformador de las vías, sirven para la circulación peatonal, y están conformados por el muro de acera, bordillo, estructura de piso y pavimento que puede ser de distintos materiales, según diseño específico, en cualquiera de ellos deberá cumplir con las normas de resistencia normada.

d. Calzada: Es el elemento que permite el tráfico vehicular consta de estructura y como mínimo a nivel de lastre, que puede ser de distintos materiales cuya capacidad de soporte esté de acuerdo a las normas de resistencias establecidas por las normas existentes para el efecto.

e. Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

f. Domiciliarias: Son instalaciones que permiten dotar de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones desde las redes principales o de distribución hasta los domicilios, áreas verdes y comunales.

g. Red de alcantarillado: Es la red que sirve para la evacuación de aguas servidas desde las domiciliarias a una red principal puede ser independientes para aguas lluvias y sanitarias o combinado de acuerdo a lo que defina el GAD Municipal de Gualaquiza.

h. Red de agua potable: Es la que sirve para dotar de agua potable a las viviendas, vías, áreas verdes y comunales, desde las redes principales generales.

i. Red de energía eléctrica: Es la que sirve para dotar de energía eléctrica a las viviendas, vías, áreas verdes y comunales, desde las redes principales hasta los domicilios y espacios públicos.

j. Soterramiento: Refiere a la obligatoriedad establecida en la Ley para que todas las redes de infraestructura estén construidas bajo tierra con las debidas seguridades e independencia.

k. Empalme: Es la conexión de las redes principales recién construidas a otras existentes de propiedad y administración del GADMG, lo realiza la Dirección de Servicios Públicos en coordinación con los urbanizadores, luego de las pruebas de suficiencia establecidas en normas y procedimientos técnicos.

l. Urbanización: De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

m. Promotor o propietario: Propietario legal de los bienes objetos de los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión.

n. Proyectista: Profesional con título de tercer nivel que asesora técnicamente en los procesos de subdivisión de suelo de acuerdo a las competencias establecidas en los marcos normativos que rigen en cada ejercicio profesional.

o. Hipoteca o Garantía: Es un derecho de prenda, sobre un inmueble que no deja de permanecer en poder del deudor mientras este cumpla con sus obligaciones de forma puntual.

p. Valor de las obras de urbanización: Corresponde al monto total del presupuesto para la ejecución de todas las obras de urbanización, según los estudios hidrosanitarios, eléctricos, viales y telecomunicaciones entregados y aprobados.

q. Valor de los terrenos: será el valor certificado por el Departamento de Avalúos y Catastros en base al avalúo catastral actualizado.

r. Valor de la garantía: Corresponde al número de lotes o área del proyecto en metros cuadrados que equipare o supere al valor de las obras de urbanización según el valor de los terrenos en un proyecto de subdivisión de urbanización.

s. Certificado de habitabilidad: Es el documento que se entrega al propietario de una construcción al finalizar todas las etapas constructivas de la misma, siempre y cuando cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

t. Levantamiento topográfico: Es un estudio técnico y descriptivo de un terreno, examinando la superficie terrestre en la cual se tienen en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, pero también sus variaciones y alteraciones, se denomina a este acopio de datos o plano que refleja al detalle.

u. Levantamiento planimétrico: Es la toma de datos de campo y su posterior representación gráfica del terreno sin tener en cuenta elevaciones del mismo.

v. Replanteo de lotes y vías: Es la ubicación en el terreno de todos los puntos necesarios para materializar los elementos resultantes constituidos por lotes, vías y otros a ser construidos, tomando como base las indicaciones establecidas en los planos respectivos o aprobados.

w. Propiedad Horizontal: Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regulan la organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. Se puede aplicar a los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

x. Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal: Copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual, se desarrollan varias unidades de vivienda unifamiliar en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.

y. Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical: Copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una sola edificación en varios pisos en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda, departamentos o locales en cada uno de estos; de acuerdo a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente.

z. Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

aa. Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

ab. Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4 Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 5 Clases de suelo.- Según el Plan de Uso y Gestión de Suelo, todo el suelo del cantón se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político- administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo en urbano y rural del cantón se establece por la clasificación y delimitación de cada área contenida en los Anexos del Plan de Uso y Gestión de Suelo y las ordenanzas correspondientes que sancionan las delimitaciones urbanas.

CAPÍTULO II

PROCESOS DE DIVISIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN, REESTRUCTURACIÓN Y UNIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

Art. 6 Fraccionamiento urbano: El fraccionamiento urbano es el proceso mediante el cual un predio urbano se subdivide en varios, con infraestructura básica y con frente a una vía pública existente. En observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

Cuando los lotes resultantes no cuenten con infraestructura básica su dotación correrá a costo del propietario.

En caso de fraccionamiento por herencia, legados o terrenos adquiridos en copropiedad antes de la vigencia de esta Ordenanza; se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 60 m², en terrenos no construidos y de 50 m², en terrenos construidos, independiente de los polígonos de intervención territorial (PIT), siempre y cuando no exista más terreno para cumplir con lo mínimo establecido en el polígono de intervención territorial (PIT).

En el caso donaciones independientemente del polígono de intervención territorial (PIT) el Concejo Municipal aprobará estos fraccionamientos con un fin social o humanitario.

Art. 7 Subdivisión de urbanización.- Es el proceso mediante el cual un predio urbano se subdivide en varios, en observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el propietario dotará a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Gualaquiza.

Art. 8 Particiones Judiciales y Extrajudiciales.- La Partición Judicial es toda división de inmuebles entre herederos o copropietarios en la que por un mandato de un Juez se notifica al Concejo Municipal para que emita informe favorable, según las normas y procedimientos establecidos en la Ley y las ordenanzas respectivas que se dicten para dicho efecto. En tanto que, la Partición Extrajudicial es toda división entre herederos o copropietarios que mediante acuerdo mutuo solicitan al Alcalde/Alcaldesa para que emita informe favorable según normas y procedimientos establecidos en la Ley.

Art. 9 Reestructuraciones de Lotes o Reestructuración Parcelaria.- Se entenderá por reestructuración de lotes a la ejecución de un nuevo trazado de fraccionamientos urbanos defectuosos, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

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

Las reestructuraciones de predios rurales podrán efectuarse siempre y cuando los fraccionamientos de estos lotes sean fruto de actos administrativos emitidos por el GAD Municipal de Gualaquiza o se hayan realizado transferencias de dominio al título de adjudicación. Se desarrollará por iniciativa pública o privada pudiendo ser un propietario o entre varios propietarios.

Previo informe técnico emitido por el Director de Planificación y Desarrollo el Concejo Municipal autorizará la reestructuración de predios y los propietarios procederán con esta resolución a realizar una

escritura pública de aclaratoria a sus respectivos títulos de propiedad para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad

Art. 10 Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 11 Divisiones para obras de infraestructura básica comunitaria.- Cuando en el suelo urbano o rural se requiere de un espacio para la implementación de infraestructura para: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, reservorios, y cualquier servicio público básico o comunitario; o equipamientos como: casas comunales, canchas comunitarias, Unidades de Policía Comunitaria, e Infraestructura para vigilancia y Planificación y Desarrollo de ecosistemas páramo, bosques naturales y fuentes de agua, para este último, siempre y cuando no se encuentren dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Áreas del Bosque y Vegetación Protectora; que forzosamente deba ser subdividido, se podrá autorizar el desmembramiento por parte de Alcaldía previa motivación a través de acuerdos, resoluciones o actas de la comunidad o barrio solicitante, el proyecto de la infraestructura donde se especifique el tamaño del lote mínimo requerido; independientemente del tamaño de lote mínimo del PIT en suelo urbano o PIT y buffer en el área rural y sin la entrega de áreas de cesión.

Art. 12 Unificación de lotes.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 13 Subdivisión de hecho.- Se entenderá como subdivisión de hecho cuando un predio o parcela es atravesado por: un afluente hídrico (río, quebrada); canal de riego comunitario; infraestructura matriz de alcantarillado; carretera o camino vecinal construido por el GAD parroquial, GAD municipal, GAD provincial, u otra entidad pública en el ámbito de sus competencias, que sea de servicio público; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico.

Los afluentes hídricos que generan la subdivisión de hecho son los reconocidos en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147.

Las carreteras y caminos vecinales que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por el presidente del GAD parroquial correspondiente, u otra entidad pública en el ámbito de sus competencias.

Los canales de riegos comunitarios y la infraestructura matriz de alcantarillado que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por el ente administrador.

Para las subdivisiones de hecho generadas por: un afluente hídrico; canal de riego comunitario; infraestructura matriz de alcantarillado; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico, se deberán garantizar que los lotes resultantes cuenten con un acceso hacia una vía o camino conectado a la red vial pública existente, mismos que serán verificados en campo.

Art. 14 Fraccionamiento Agrícola.- De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considérese fraccionamiento agrícola a aquel que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. En observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

En los fraccionamientos, subdivisiones y particiones los lotes y/o parcelas agrícolas resultantes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial y cada parcela debe contar con un acceso a una fuente de agua o cuenten con agua entubada.

En caso de fraccionamiento por herencia, legados o terrenos adquiridos en copropiedad antes de la vigencia de esta Ordenanza y si la vocación del terreno es agrícola; se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 5000 m², independiente del PIT y búffer de fraccionamiento establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147, siempre y cuando no exista más terreno para cumplir con lo mínimo establecido en el polígono de intervención territorial (PIT) o buffer; y no se permitirá fraccionamiento en las áreas de protección o reserva.

En el caso de donaciones independientemente del lote mínimo establecido en el PIT y buffer de fraccionamiento el Concejo Municipal aprobará estos fraccionamientos con fin social o humanitario.

Art. 15 Observación de normas.- Los proyectos de fraccionamientos, particiones, subdivisiones de urbanización de las áreas urbanas y rurales del Cantón, observarán la normativa sobre subdivisión de suelo, lotes mínimos, frentes mínimos, retiros y coeficientes de ocupación de suelo y demás pertinentes constantes en la presente ordenanza así como en las determinaciones de mayor especificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás Planes Urbanísticos Complementarios y otras ordenanzas en materia de gestión de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES ESPECIALES Y PARTICIONES

Art. 16 Para la aprobación de particiones judiciales y extrajudiciales.- Las particiones judiciales y extrajudiciales se realizarán de conformidad con la ordenanza que regula el procedimiento para la emisión del informe en particiones judiciales y de la autorización en particiones extrajudiciales de bienes inmuebles.

Art. 17 Para la aprobación de reestructuraciones de lotes o reestructuración parcelaria. La aprobación de las reestructuraciones de lotes o reestructuraciones parcelarias, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
- Certificado vigente del Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento planimétrico del estado actual de los predios y la propuesta de reestructuración.
- Memoria técnica

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Procuraduría Síndica, la Dirección de Planificación y Desarrollo y el Departamento de Avalúos y Catastro, las cuales revisarán la documentación en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de reestructuración y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro.

Los documentos se presentarán un original con dos copias. Se deberán adjuntar además un disco con los levantamientos planímetros georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente.

Aprobación: Los proyectos de reestructuración pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Ejecutivo del GADMG, contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará la reestructuración mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 18 Para la aprobación de subdivisiones de hecho.- La aprobación de las subdivisiones de hecho, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista en la que se describirá la localización del predio, la superficie total, el número de lotes resultantes y su superficie.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado vigente conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento Planimétrico Georreferenciado en el que se incorporen los márgenes de protección de ríos y quebradas (de ser el caso).
- Certificado de la entidad administradora sobre la existencia o propiedad del afluente hídrico, canal de riego, infraestructura de alcantarillado o vía, donde se indique la extensión del derecho de servidumbre.

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Procuraduría Síndica, la Dirección de Planificación y Desarrollo y el Departamento de Avalúos y Catastro, las cuales revisarán la documentación en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente, se emitirán los informes favorables, se sellarán los planos de la propuesta de subdivisión y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Los documentos se presentarán en original y dos copias. Se deberán adjuntar además un disco con los levantamientos georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente en caso de haber ese cobro.

Aprobación: Contando con el informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo, El Ejecutivo del GADMG, aprobará la subdivisión de hecho mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 19 Para la aprobación de unificación o integración de lotes.- La aprobación de la unificación o integración de lotes, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista en la que se describirá la localización de los predios, la superficie total, el lote resultante y su superficie.

- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado de los predios.
- Levantamiento Planimétrico Georreferenciado de la propuesta de unificación o integración en el que se incorporen los márgenes de protección de ríos y quebradas (de ser el caso).

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Dirección de Planificación y Desarrollo, el cual revisará la documentación en el marco de sus funciones. De ser procedente, se emitirá el informe favorable, se sellarán los planos de la propuesta de unificación o integración y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Los documentos se presentarán en original y dos copias. Se deberán adjuntar además en formato digital los levantamientos georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente.

Aprobación: Contando con el informe emitido por el Dirección de Planificación y Desarrollo, El Ejecutivo del GADMG, en el caso de no existir observaciones por los técnicos, remitirá el expediente íntegro al Concejo Municipal para su Resolución, debiendo archivar el expediente íntegro en la Secretaría del Concejo Municipal la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DISEÑO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO URBANO Y SUBDIVISIÓN DE URBANIZACIÓN Y DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO URBANO

Art. 20 Aprobación por etapas.- El trámite de aprobación de los proyectos de subdivisión de urbanización se cumplirá en dos etapas definidas con sus respectivos trámites: a) anteproyecto; y, b) proyecto definitivo. Ambas etapas serán aprobadas por el Concejo Municipal.

En lotizaciones menores a seis lotes el ejecutivo aprobará directamente el fraccionamiento previo informe técnico del Director de Planificación y Desarrollo.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS

Art. 21 Requisitos.- Para los anteproyectos de Subdivisión de Urbanización se presentarán en la Secretaria General del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de lotes y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías y/o equipamientos.
- Copia de la cédula de los solicitantes.
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Afectación y Línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo
- Expediente técnico del anteproyecto y memoria técnica sujetándose a lo dispuesto en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente emitido.

Art. 22 Expediente técnico de anteproyecto.- El expediente técnico de la propuesta urbanística del anteproyecto, se constituye de planos que contendrán:

1. El levantamiento topográfico del predio Georreferenciado en UTM elipsoide de referencia WGS84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
2. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Urbano Parroquial, a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 200 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes.
3. La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de anteproyecto urbanístico en el que constarán:
 - a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden, y los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal", y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.
 - b. La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - c. La demarcación de áreas afectadas conforme se establece en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
 - d. 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,
 - e. 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 COS y el CUS según el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
 - f. Cuadro estadístico de los linderos de cada uno de los lotes.

Art. 23 Del diseño vial en proyectos de subdivisión de urbanización.- Para los proyectos de subdivisión de urbanización las vías cumplirán con lo que determina la ordenanza que sanciona y pone en vigencia la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147.

Art. 24 Memoria Técnica de la propuesta urbanística del Anteproyecto.- La memoria Técnica de la propuesta urbanística del Anteproyecto contendrá la descripción de:

1. Localización del predio.
2. Sector de emplazamiento de la actuación.
3. Relaciones Urbanísticas del predio.
4. Loteo propuesto general
5. Loteo propuesto específico de cada lote.
6. Áreas y localización de las reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
7. Áreas afectadas por la planificación municipal.
8. Resumen de superficies.

Art. 25 Presentación.- Todos los requisitos, la propuesta urbanística y la memoria técnica se presentarán el original con dos copias y un archivo digital con los archivos en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 26 Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada.

Art. 27 Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto.- Los anteproyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para que el Concejo Municipal apruebe los planos de la propuesta debidamente sellados,, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Concejo Municipal, contando con el informe favorable aprobará la subdivisión a nivel de anteproyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 28 De la enajenación de lotes a nivel de anteproyecto.- La aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la enajenación de los lotes propuestos.

Art. 29 Vigencia de las Aprobaciones.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios, se concederá un plazo máximo de tres años a partir de la fecha de aprobación del anteproyecto para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

Concluido el plazo de vigencia del anteproyecto y de no haber dado continuidad al procedimiento con la presentación del proyecto definitivo con sus estudios correspondientes, se dará automáticamente de baja el anteproyecto, perdiendo la validez el trámite correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS.

Art. 30 Requisitos.- Para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento urbano o subdivisión de urbanización, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Concejo del GADMG:

1 Expedientes Administrativos y Legales para el fraccionamiento urbano o subdivisión de urbanización

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de lotes y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías y/o equipamientos.

- Copia de la cédula de los solicitantes.

- Resolución vigente de aprobación del anteproyecto, emitido por el Concejo Municipal

- Planos sellados del anteproyecto aprobado.

- Certificación emitida por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.

- Certificación emitida por la Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.

- Certificación emitida por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de calzada y de construcción.

Todas las certificaciones requeridas en este artículo deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además de los planos debidamente sellados.

Art. 31 Expediente técnico del proyecto.- El expediente técnico de la propuesta urbanística del proyecto de fraccionamiento urbano, se constituye de planos que contendrán:

1. El levantamiento del predio Georreferenciado con GPS: DATUM: WGS-84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.

2. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Urbano Parroquial, a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 200 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes.

3. La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de proyecto urbanístico en el que constarán:

a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden, y de ser el caso, los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal".

b. La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.

c. La demarcación de áreas afectadas conforme se establece en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.

d. 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 espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,

e. 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 COS y el CUS según el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica o su equivalente.

f. Cuadro estadístico de los linderos de cada uno de los lotes.

Art. 32 Memoria Técnica de la propuesta urbanística del proyecto.- La Memoria Técnica de la propuesta urbanística del proyecto de fraccionamiento urbano contendrá la descripción de:

1. Localización del predio.

2. Sector de emplazamiento de la actuación.

3. Relaciones Urbanísticas del predio.

4. Loteo propuesto general.

5. Loteo propuesto específico de cada lote.

6. Áreas y localización de las reservas de suelo para equipamientos comunitarios.

7. Áreas afectadas por la planificación municipal.

8. Resumen de superficies.

Art. 33 Presentación.- Todos los requisitos, propuesta urbanística y memoria técnica, según el caso, se presentarán el original con dos copias de los planos y el archivo digital en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 34 Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de subdivisión de urbanización o del fraccionamiento urbano y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Art. 35 Replanteo para proyecto de fraccionamiento urbano.- La verificación del replanteo de los lotes y vías se efectuará previo a la aprobación del proyecto urbanístico. El proyectista efectuará el replanteo y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Departamento de Avalúos y Catastros.

Para el efecto se utilizarán elementos que deberán ser anclados al terreno con hormigón.

Art. 36 Revisión y Trámite de aprobación del proyecto definitivo.- Los proyectos de fraccionamiento urbano pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación cuando sean fraccionamiento menores a seis lotes con los planos de la propuesta debidamente sellados y el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, y si es de seis lotes para adelante aprobará el Concejo Municipal acompañados del respectivo informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales;

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con el informe favorable y el Certificado de Habitabilidad emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo, aprobará el fraccionamiento urbano a nivel de proyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación. Con lo cual los lotes resultantes estarán habilitados para protocolizar e inscribir.

Para el caso de los proyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, acompañados del informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará la subdivisión de urbanización a nivel de proyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Con lo cual, se requerirá al propietario con asistencia de un notario, la elaboración de la Minuta de entrega de garantías con todos los datos técnicos, compromisos de construcción, más la hipoteca correspondiente a favor del GADMG, que necesariamente implicarán lotes dentro de la urbanización aprobada, cuyo número se calculará según el procedimiento establecido. Para el efecto, el Procurador Síndico proporcionará al propietario un informe con la información suficiente para la elaboración de la Minuta en mención. El trámite, incluido en el Registro de la Propiedad, lo realizará el propietario o promotor en coordinación y visto bueno de la Procuraduría Síndica y los costos correrán a cargo del propietario o promotor.

Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el respectivo certificado de habitabilidad, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMG a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 37 Hipoteca o Garantías. - En el caso de proyectos que supongan la apertura de vías y ejecución de obras de urbanización, para el otorgamiento del permiso de construcción, se podrá dar la opción al promotor de urbanizar por etapas por la cual el Gobierno Municipal en forma previa y como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad, pedirá las respectivas garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las mismas que serán hipotecarias, con terrenos que forman parte de los lotes u otros.

El promotor entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar de acuerdo con las etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto mediante una póliza de seguros, garantía bancaria o hipoteca. 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 ejecutadas descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Previo a la constitución de Hipoteca el propietario o promotor de la lotización o urbanización deberá incluir como parte de la documentación lo siguiente: 1.- La presente Ordenanza en lo que tiene que ver con la hipoteca; 2.- Establecer la prohibición de enajenar el o los bienes que garantizan la Hipoteca; 3.- El valor por el cual se constituirá la Hipoteca será el valor del 100% del Presupuesto Referencial de Obras realizado por el promotor o propietario de la lotización o urbanización una vez que éste haya sido aprobado por los técnicos municipales (agua potable y alcantarillado por la Dirección de Servicios Públicos; vías y energía eléctrica por la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Empresa Eléctrica); 4.- El establecimiento del valor del terreno a hipotecar, será emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros mediante la actualización del valor del bien en concordancia con el Art. 449 del COOTAD; 5.- Si fuere del caso el promotor o propietario podrá presentar Hipoteca de un terreno distinto del que pretenda lotizar o urbanizar siempre que sea de interés municipal, esté ubicado en el área urbana y cubra el monto de la garantía establecida para el efecto. El GAD Municipal se reserva el derecho de seleccionar con criterio técnico los predios a hipotecar en su favor y que soporten el valor de la hipoteca.

Los terrenos que no estén hipotecados se podrán vender directamente con prohibición de construir mientras se dote de los servicios básicos.

Art. 38 Plazo para la ejecución de todas obras de urbanización por póliza, garantía bancaria o hipoteca.- Si transcurrido el plazo otorgado en el permiso de construcción de hasta tres años y las obras de infraestructura aún no hubieren sido concluidas y entregadas a entera satisfacción de la municipalidad, el propietario o promotor de la lotización o urbanización podrá solicitar una prórroga de hasta seis meses para concluir dichas obras de infraestructura, en consecuencia deberán también prorrogarse las garantías sean estas: póliza, garantía bancaria o hipoteca

Corresponde al monto total del presupuesto para la ejecución de todas las obras de urbanización, según los estudios hidrosanitarios, eléctricos, viales y telecomunicaciones entregados y aprobados.

En caso de no cumplir el promotor de la urbanización con las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos, el GAD Municipal de Gualaquiza ejecutará directamente la Póliza de Seguros, garantía bancaria o hipoteca.

Art. 39 Valor de los terrenos: será el valor certificado por el Departamento de Avalúos y Catastros en base al avalúo catastral actualizado.

Art. 40 Valor de la garantía: Corresponde al número de lotes o área del proyecto en metros cuadrados que equipare o supere al valor de las obras de urbanización según el valor de los terrenos.

SECCIÓN TERCERA

DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO URBANO Y SUBDIVISIÓN DE URBANIZACIÓN.

Art. 41 Permiso de construcción de las obras de urbanización.- Para la emisión del Permiso de Construcción Municipal de las obras de urbanización, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo lo siguiente:

- a. Planos aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo
- b. Certificación emitida por el Procurador Síndico sobre la entrega de las garantías hipotecarias, en caso de hipoteca.
- c. Solicitud de permiso de construcción o su equivalente, suscrito por el propietario o promotor y el director de la obra.
- d. Certificado del pago de la tasa de permisos de construcción.

Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Planificación y Desarrollo en el término de diez días otorgará el Permiso de Construcción o su equivalente, facultando al propietario la disposición de los lotes habilitados para vender con prohibición de construcción para el caso de garantía. Esta autorización constará en el mencionado documento.

Art. 42 De las Obras de urbanización.- El propietario o promotor tiene la obligación de ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de urbanización que se describen a continuación:

- a) Apertura de vías a nivel de calzada,
- b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
- c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
- d) Instalaciones domiciliarias,
- e) Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público,
- f) Instalación de ductos para redes de telecomunicación.
- g) Obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, Planificación y Desarrollo de erosión, de inundaciones, obras de arte, 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, según el requerimiento del caso.

Se ejecutarán las obras de urbanización en un plazo máximo de 36 meses, contados a partir de la emisión del permiso de construcción, el cual puede ser prorrogado por una sola vez por un plazo máximo de 6 meses previa justificación técnica y legal.

Los propietarios de urbanizaciones estarán obligados a notificar al GADMG la terminación de los trabajos de urbanización dentro del plazo otorgado en el permiso de construcción.

Art. 43 Notificación Previa.- Previo el cumplimiento del plazo otorgado en el permiso de construcción se procederá por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Comisaría a notificar al promotor, con el carácter preventivo sobre la obligatoriedad de culminar la obra.

Art. 44 Efectivización de Garantías.- Si las obras de urbanización no se ejecutan, terminen y se entreguen al Municipio dentro del plazo establecido en esta Ordenanza, el Municipio hará efectivas las garantías entregadas por el urbanizador por dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo, con estos recursos el municipio ejecutará las obras de urbanización faltantes.

SECCIÓN CUARTA

DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 45 De la Recepción de Obras.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GADMG, dicha entrega se la realizará mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción.

Los predios deberán encontrarse claramente identificados y mojonados de acuerdo con el plano aprobado.

Art. 46 Integración de la Comisión de Recepción de Obras.- La comisión encargada de la recepción de las obras estará integrada por: el Director de Servicios Públicos, el Director Obras Públicas y el Director de Planificación y Desarrollo o sus Delegados.

Art. 47 De la suscripción del Acta Entrega Recepción.- Para la suscripción del acta de Entrega recepción, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Se presentará la solicitud de recepción de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:
 - 1.1 Acta de recepción de la Dirección de Servicios Públicos
 - 1.2 Acta de recepción de la Dirección Obras Públicas.
2. Recibida la documentación el Alcalde sumillará a la Comisión el expediente íntegro, quienes procederán a efectuar la inspección para verificar que las obras se han culminado en su totalidad y corroboraran que las mismas se encuentran en perfecto estado y se han ejecutado conforme a los planos aprobados. Posterior a ello la Secretaría del Concejo elaborará el acta de entrega recepción de las obras

de urbanización, donde se recomendará el levantamiento de las garantías impuestas correspondientes. El acta será suscrita por los miembros de la Comisión, el propietario o promotor. El expediente se almacenará en el archivo de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega – recepción, contados desde el ingreso de la documentación a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

3. Una vez que se cumplan todas las obras de urbanización descritas en esta ordenanza y que se haya suscrito el acta de entrega recepción de las mismas, el Alcalde, a través de Procuraduría Síndica, puede ordenar el levantamiento de las garantías del monto de terreno hipotecado.

Art. 48 Del levantamiento parcial de las hipotecas.- Los proyectos de Urbanización que hayan iniciado la ejecución de las obras de urbanización, conforme las aprobaciones municipales y de la empresa EERSA, podrán solicitar el levantamiento parcial de las garantías, en función de un cálculo real de los costos de las obras de urbanización culminadas en cualquiera de sus componentes de acuerdo a los estudios aprobados, según las obras de urbanización descritas en esta ordenanza. Su equivalente en costos de terrenos hipotecados según avalúo catastral, la sumatoria del valor de los lotes a levantarse no podrá superar el 25% del valor de la garantía.

Para el efecto, se deberá presentar:

1. La solicitud de recepción parcial de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:

1.1 Acta o informe de culminación de cualquiera de las obras de infraestructura, emitido por la entidad administradora, y donde se detalle del valor de la obra, que determinará el valor de la hipoteca a levantar.

2. Recibida la documentación el Alcalde sumillará a la Comisión el expediente íntegro, quienes procederán a efectuar la inspección para verificar que las obras se hayan culminado en su totalidad y corroborar que las mismas se encuentran en perfecto estado y se han ejecutado conforme a los planos aprobados. Posterior a ello la Secretaría del Concejo elaborará el acta de entrega recepción parcial de las obras de urbanización, donde se recomendará el levantamiento de las garantías impuestas correspondientes. El acta será suscrita por los miembros de la Comisión, el propietario o promotor y el Director de las obras de construcción. El expediente se almacenará en el archivo de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega - recepción parcial contados desde el ingreso de la documentación a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

El cálculo de los costos de las obras de urbanización culminadas no superará el 10% del presupuesto referencial de los estudios aprobados.

Art. 49 Devolución de garantías.- Una vez que el promotor del proyecto presente en la Dirección de Planificación y Desarrollo copias de las actas de entrega-recepción de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, procederá a informar a Procuraduría Síndica para el trámite de devolución de las garantías.

Art. 50 Certificado de habitabilidad.- Para los predios resultantes de los proyectos de fraccionamiento o urbanización que se suscriban el acta de entrega recepción, previo a la emisión de los Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas y permisos de construcción o sus equivalentes, deberán contar con el Certificado de Habitabilidad otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

SECCIÓN QUINTA

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO

Art. 51 Cesión.- En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptor usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

Art. 52 Del porcentaje de participación por cesión en el área urbana.- Para los terrenos a fraccionar mayor a 3.000 metros cuadrados se entregará el 15% del área útil.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el GADMG, 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. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 53 Excepciones.- Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
3. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La proyección de ejes viales por sí solos, no son hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Art. 54 Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento.- El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Art. 55 Cálculo del porcentaje de cesión.- Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra limitante para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo al marco legal vigente y esta ordenanza.

Art. 56 De las Condiciones de Distribución de Áreas Verdes y Equipamientos Comunes:

Las condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales serán las siguientes:

1. 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 lugar, propiciando eficiencia y economía.
2. Cuando existan urbanizadores colindantes se entregarán las áreas verdes y comunales, de acuerdo a la planificación municipal que buscará la posibilidad de conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, condición de aprovechamiento o forma, las mismas que permitan la mejor utilización para el desarrollo y beneficio de todo el sector.
3. Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y planificación y desarrollo visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.
4. En caso de que el porcentaje requerido por la institución sobrepase el 35% del área útil urbanizable del terrero, con el respectivo sustento la Dirección de Planificación y Desarrollo requerirá la declaratoria de utilidad pública en el excedente, con los respectivos justificativos técnicos, sujetándose a los requerimientos legales y a lo establecido en la sección séptima denominada expropiaciones del COOTAD. La Municipalidad podrá devengar el pago de estos valores con la utilización de maquinaria y equipo en la apertura y lastrado de vías, previos informes técnicos.

CAPÍTULO IV

APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Art. 57 Requisitos.- Para la aprobación del proyecto de fraccionamiento rural o subdivisión en parcelas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Concejo del GADMG:

Expedientes Administrativos y Legales para la subdivisión de la parcelación:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías.
- Copia de la cédula de los solicitantes.
- Solicitud de Revisión de Fraccionamientos y Parcelaciones o su equivalente,
- Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural emitido por la dirección de Planificación y Desarrollo.
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Expediente técnico del proyecto y memoria técnica sujetándose a lo dispuesto en el Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural.

a.) El expediente técnico de la propuesta de parcelación del proyecto, se constituye de planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico del predio Georreferenciado en UTM elipsoide de referencia WGS84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
 - La ubicación del proyecto a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión.
 - La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala, a nivel de proyecto de parcelación en el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "P" seguida del número de orden y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.
 - La demarcación de áreas afectadas: ríos, quebradas, servidumbres, etc. o cualquier otro que determine la Dirección de Planificación y Desarrollo.
 - 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, con sus respectivos porcentajes.
 - Cuadro de estadística de parcelas, que contendrá para cada parcela la siguiente información: Número de parcela, superficie, porcentaje de la parcela en relación del área total.
 - Cuadro de linderos de cada parcela.
- Certificación emitida por la Dirección de Servicios Públicos, de que cada parcela cuente con acceso a una fuente de agua o cuenten con agua entubada.
- Certificación emitida por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los accesos viales existentes hasta los 900 metros de la vía principal; y, los propuestos mayor a 900 metros quedará a nivel de proyecto definitivo.

Todas las certificaciones requeridas en este artículo deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además de los planos debidamente sellados.

Art. 58 Del diseño vial en proyectos de subdivisión de parcelación.- Para los proyectos de subdivisión de parcelación las vías cumplirán con lo que determina la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-

2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, publicada en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147 - el lunes 05 de mayo de 2025.

Art. 59 Memoria Técnica de la propuesta de parcelación.- La memoria Técnica de la propuesta de parcelación contendrá la descripción de:

1. Localización del predio.
2. Sector de emplazamiento de la actuación.
3. Loteo propuesto general (parcelaciones)
4. Loteo propuesto específico de cada lote.
5. Áreas afectadas por la planificación municipal.
6. Resumen de superficies.

Art. 60 Revisión y Trámite de aprobación del proyecto.- Los proyectos de parcelación pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa cuando sean fraccionamiento menores a seis parcelas para aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, y si es de seis lotes para adelante aprobará el Concejo Municipal acompañados de la respectiva solicitud, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales;

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con la documentación respectiva favorable emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará el fraccionamiento rural mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 61 Presentación final.- Todos los requisitos, propuesta de parcelación y memoria técnica, según el caso, se presentarán el original con dos copias de los planos y el archivo digital en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 62 Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo y a la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de parcelación y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Art. 63 Replanteo para proyecto de parcelación.- De ser el caso, el proyectista efectuará el replanteo y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Departamento de Avalúos y Catastros.

Para el efecto se utilizarán elementos que deberán ser anclados al terreno con hormigón. Las parcelas resultantes estarán habilitadas para protocolizar e inscribir.

Art. 64 De la enajenación de parcelas.- Está prohibido enajenar los predios mientras el trámite está en ejecución.

Art. 65 De la conexión a la red vial pública.- En acotación al artículo 41 de la LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL DEL TRANSPORTE TERRESTRE, se prohíbe dentro del derecho de vía de la infraestructura del transporte terrestre, la construcción o apertura de accesos a las propiedades aledañas a las vías, fuera de las zonas diseñadas para el efecto.

CAPÍTULO V

PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

Art. 66 Definición.- Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regulan la organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. Se puede aplicar a los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, y construcción de condominios o edificios en predios frente a caminos vecinales o vías proyectadas. Además, los predios deberán estar dotados de la infraestructura básica de urbanización, caso contrario, serán dotados a costo del promotor.

Art. 67 Proyectos que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada. Los proyectos de desarrollo horizontal y vertical a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial (a excepción de la densidad de vivienda y las determinaciones en cuanto al lote y frente mínimo) y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Únicamente se podrá localizar proyectos en propiedad horizontal en predios frente a vías existentes y que cuenten con todos los servicios básicos.

Art. 68 Del reglamento de copropiedad.- Para los proyectos presentados en propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal y en desarrollo vertical el Promotor deberá también elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad como requisito previo a la aprobación de la propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad deberá ir acorde a la norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, y a su Reglamento General; y, deberá cumplir con todos los requisitos y aprobaciones establecidos por el GADMG en las respectivas ordenanzas.

Art. 69 Contenidos del Reglamento.- El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio. El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios. La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad.

SECCIÓN SEGUNDA
DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL.

Art. 70 Requisitos para la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.- Corresponderá al Concejo Municipal del GADMG, declarar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:

- 1 Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.
- 2 Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- 3 Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 4 Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.
- 5 Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.
- 6 Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 7 Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de la empresa eléctrica los planos aprobados conteniendo el proyecto eléctrico debidamente individualizado por unidad habitacional.
8. Original y copia del reglamento interno de condóminos.

Edificaciones construidas anteriormente. - Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación o que se encuentren aprobados sus planos, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.
2. Planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
4. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad o los planos de la construcción existente. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un Arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.
5. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.
6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad que estén libres de gravámenes.

7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cinco o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios, de la empresa eléctrica, certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.

8 Original y copia del reglamento interno de condóminos

Art. 71 Densidad máxima permitida para Propiedad Horizontal.- La densidad máxima que se encuentra ya definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.

Art. 72 Clasificación por unidades destinadas a propiedad horizontal.- la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	> 141	> 281

Art. 73 Notariada y Registro de la declaratoria.- El Reglamento Interno de Copropiedad validado por el Procurador Síndico, los planos arquitectónicos aprobados y sellados por el departamento correspondiente y la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Concejo Municipal del GADMG, se procederá luego del Registro Catastral, el propietario o promotor solicitará al GAD Municipal la instalación de medidores individuales, y de ahí se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 74 Del traspaso de la unidades de vivienda.- En la declaratoria de propiedad horizontal y los planos aprobados se deberá indicar que para la enajenación del departamento, local, oficina o vivienda deberá estar culminada en un 100% y contar con el certificado de habitabilidad, documento que deberá formar parte de la minuta y sin la cual no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 75 Espacios Comunes para Propiedad Horizontal.- Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros frontales, laterales y/o posteriores, áreas de circulación.

Art. 76 Provisión de áreas comunales.- En las edificaciones nuevas a declararse en propiedad horizontal, se clasifican en:

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS			
ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
		Área mínima para portero o conserje	9.50 m2 de área útil, incluido un baño
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 20 m2
	C/D	Sala de Copropietarios	1m2 por cada unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2
	E	Sala de Copropietarios, sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2
	C/D/E	Depósito de basura	4 m2
	Edificios para centros Comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, Sala de Copropietarios. Estacionamientos	1 m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía, oficina de Administración, sala de Copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m2 por cada 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de Copropietarios, baño social	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias Guardianía, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2, máximo de 400 m2
	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	1 m2 por cada 50 m2 de bodegas, mínimo 20 m², máximo de 400 m2

AREAS VERDES RECREATIVA	A/B/C		15% del área de suelo, no se contabilizará áreas de circulaciones y accesos
	D/E		10m2 c/unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	A/B/C Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	D Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda Mínimo 200 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente
AREAS RECREATIVAS	E Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda Mínimo 350 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente

En el caso de edificaciones ya construidas las áreas comunales viene a ser gradas, pasillos o corredores y no se exigirá más áreas.

Art. 77 Normas técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

1. Obras de albañilería Toda obra divisoria entre dos departamentos o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm de ancho mínimo.

2. Instalaciones sanitarias Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad.

3. Instalaciones eléctricas Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

4. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

5. Instalaciones especiales Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas para ascensores, elevadores y protección contra incendios, establecidas en la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo,

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios que sobrepasen los 4 pisos altos, y tendrán una sección mínima de 0,25 m2, cuyo lado mínimo será de 0,40 mts.

Art. 78 Servicios colectivos.- A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente para construcciones nuevas:

1. El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones: a) Para proyectos de propiedad horizontal en desarrollo horizontal un puesto de estacionamiento para cada vivienda b) Para proyectos de propiedad horizontal en desarrollo vertical un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda hasta 8 unidades de vivienda; desde 9

unidades de vivienda en adelante un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda de hasta 120 m², en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 m², en exceso.

2. Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas.

3. Las losas de entrepiso garantizarán el aislamiento acústico.

4. Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima 3,00 m. en el callejón principal.

5. Cisterna y equipo de bombeo: Toda edificación de una altura mayor a 4 pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal; las comerciales del nivel zonal y de ciudad o cantonal; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosa, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o cantonal están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo de bombeo para la distribución de caudales.

CAPÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 79 SANCIONES.- El incumplimiento o la falta a lo dispuesto en la presente Ordenanza, así como de la normativa nacional dará lugar a la aplicación de sanciones administrativas conforme el procedimiento sancionador previsto en el artículo 248 del COA y la Ordenanza vigente que regula este procedimiento administrativo sancionador, sin perjuicio de las sanciones estipuladas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las sanciones aplicadas por el ente rector.

Art. 80 POTESTAD ADMINISTRATIVA SANCIONADORA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaquiza, a través del órgano pertinente se encargará de la recepción y trámite de denuncias, así como de las inspecciones y demás diligencias procesales que correspondan en cada caso. De tener conocimiento mediante denuncia, o de configurarse elementos que permitan presumir el cometimiento de alguna infracción establecida en esta Ordenanza, el Órgano Instructor emitirá la instrucción correspondiente en el que se detallará e informará la presunta infracción y demás datos o elementos de los que se tenga conocimiento, el cual será remitido al Órgano Sancionador para el proceso sancionatorio seguido en contra del presunto infractor, de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

Art. 81 INFRACCIONES.- Se considerarán infracciones aquellos actos que incurran en las prohibiciones o incumplan las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Las infracciones pueden ser leves y graves de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 82 SANCIONES APLICABLES.- Las sanciones en conjunto y de manera integral se aplicarán según su naturaleza estructurada en el siguiente cuadro acorde a la normativa nacional y local vigente, y lo dispuesto en la ordenanza que sanciona el PDOT y PUGS, en lo que son a las infracciones leves y graves:

Infracciones leves

INFRACCIÓN	MULTA
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del	30% de un salario básico unificado de los trabajadores en general

permiso previa notificación del departamento de Control Urbano y Patrimonio.	
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y el permiso de construcción; y que no se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza	50% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin acatar lo establecido en los planos aprobados.	20% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y permiso de construcción; aun cuando se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esa ordenanza	40% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.	30% de un salario básico unificado de los trabajadores en general
Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios	50% de un salario básico unificado de los trabajadores en general

Art. 83 Reincidencia en la infracción.- De continuarse por parte de los propietarios y/o profesionales con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por la Dirección de Obras Públicas, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Art. 84 Sujetos de sanción.- Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para los proyectos de subdivisión de urbanización aprobados con anterioridad a la sanción de esta ordenanza que se encuentren en el periodo de vigencia, los plazos para la ejecución de obras se acogerán a lo establecido en este cuerpo normativo, contados a partir de la aprobación de esta ordenanza. Caso contrario se procederá con la respectiva notificación de la forma establecida en la ley, y serán dadas de baja del archivo municipal.

SEGUNDA.- Todos los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión que se encuentren en trámite al momento de la aprobación de esta ordenanza, se aprobarán con el régimen normativo establecido en esta Ordenanza; y los fraccionamientos que ya se encuentran aprobado el anteproyecto o proyecto definitivo se aprobarán con el régimen normativo con el que iniciaron el tratamiento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Previo informe técnico emitido por el Director de Planificación y Desarrollo el Concejo Municipal autorizará la desmembración rural con áreas inferiores a los contemplados en los PIT correspondiente con el objeto de unificar a un predio colindante y formar un solo cuerpo quedando prohibido mantenerse como un cuerpo independiente, teniendo el plazo de tres meses para realizar el trámite de unificación de lotes caso contrario quedará sin efecto la autorización de desmembración.

SEGUNDA.- En el área rural se permitirá los fraccionamientos, independiente de los PIT y buffer; y con un lote mínimo de una hectárea para que se desarrollen proyectos de fraccionamientos con fines ecológicos autosostenibles que se deberá conservar en el tiempo tal como fue aprobado por la municipalidad. Las obras de acceso vial, que será con senderos ecológicos, y la dotación de agua para cada predio estarán a cargo de los proyectistas o propietarios.

La aprobación de esta subdivisión la autorizará el Concejo Municipal posterior a la presentación del informe favorable por parte del director de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

TERCERA.- Para los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo se permite en el frente y cabida de los lotes o parcelas resultantes un rango de flexibilidad del 15% para el suelo rural y del 30% para el suelo urbano del frente y cabida de lo fijado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en los Planes Urbanísticos Complementarios correspondientes. Al aplicar el rango de flexibilidad en el suelo urbano el frente no será menor a 7 metros a una vía carrozable.

En caso de urbanización de más de diez lotes esta disposición únicamente aplica hasta el 10% de los lotes y parcelas resultantes.

No aplica para las parcelas y predios al interior de las áreas protegidas.

CUARTA.- En los predios o parcelas que intersectan dos o más Polígonos de Intervención Territorial la propuesta de subdivisión corresponderá a las determinantes del PIT que intersecta cada porción del predio; o se acogerán en la totalidad del predio las determinantes establecidas en el polígono que contenga al mayor porcentaje del predio o parcela.

Esta disposición no aplica en predios que se intersectan en suelo urbano y rural.

QUINTA.- En los predios o parcelas que se asienten en suelo urbano y rural que intersectan la propuesta de subdivisión corresponderá a las determinantes del PIT que intersecta cada porción del predio.

SEXTA.- Para la implementación de proyectos de vivienda de interés social en el marco de los procedimientos y requerimientos establecidos en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social para el efecto, la subdivisión del suelo se registrará por los parámetros establecidos por el ente rector en la normativa secundaria que se desagregue para el efecto.

SÉPTIMA.- Para todos los procesos de subdivisión de suelo establecidos en este cuerpo normativo, las direcciones y departamentos competentes tendrán un plazo de 30 días contados a partir de la recepción del documento respectivo.

OCTAVA.- En el polígono de intervención Territorial PIT E4 se requiere cambiar el tamaño del lote mínimo a 200 metros y de la misma manera en el centro poblado de la Pradera PIT PRA 02 se cambia el lote mínimo a 200 metros.

En el PIT C3 regrésese el uso de suelo a su uso original que es residencial, del terreno ubicado en la calle Logroño de los Caballeros, entre la calle Eloy Alfaro y vía a los Laureles.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese la 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 aprobada en las sesiones ordinarias realizadas el 29 de octubre de 2015 y 06 de noviembre de 2015, y sancionado el 12 de noviembre de 2015; y todas sus reformas.

SEGUNDA.- Deróguese la ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA, aprobada en las sesiones ordinarias realizadas el 29 de Agosto de 2014 y 18 de septiembre de 2014 y sancionado el 24 de septiembre de 2014.

TERCERA.- Deróguese de la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147 el lunes 05 de mayo de 2025; y más instrumentos de ordenamiento territorial, planeación y gestión territorial; y demás normativa todo lo que se contraponga en esta ordenanza.

CUARTA.- Deróguese la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA publicado en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 1027 el 28 de enero de 2026.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza sustitutiva entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institucional.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 5 días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
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 **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 29 de enero del 2026 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 5 de febrero del 2026 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 11 febrero del 2026, a las 08h30.- 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. Francis Germán Pavón Sanmartín
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 08H35 del día 11 febrero del 2026.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO