



Ordenanza No. 003-2021.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, según lo dispuesto en el primer inciso del artículo 240 de la Constitución de la República, los gobiernos autónomos descentralizados en general, entre ellos los cantonales, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, en el numeral 5 del artículo 264 de la misma Carta Magna, se establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, establece, en el literal a) la de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, en el literal c) la de 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, en armonía con lo dispuesto en la Constitución de la República, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal b) establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, “el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”;

Que, según lo dispone el artículo 57 en su literal a) del mismo Código Orgánico de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal “el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales, acuerdos y Resoluciones;” y,

Que, en el Capítulo II “Fraccionamientos de Suelos y Restructuración de Lotes”, Sección Primera “Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas”, en los artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 y 479 del COOTAD determina las formas de trámites del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estos agrícolas o urbanos, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelo sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.





En uso de sus atribuciones establecidas en el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.

CAPITULO I

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones y las demás que constan en el Plan Nacional del Buen Vivir, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la presente ordenanza:

DEFINICIONES.

- a) Lote: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público.
- b) Lote urbanizado. - Es un lote que cuenta con todos los servicios de infraestructura.
- c) Lote Mínimo. - Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.
- d) Lote Urbanizado No Edificado. - Es el ubicado en suelo urbano del Municipio de YAGUACHI desprovisto de áreas construidas, que dispone de Servicios Públicos básicos, de la infraestructura vial adecuada para su inmediato desarrollo, y los que sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas livianas sin pisos definitivos y similares.
- e) Terreno o Lote Municipal: Constituye la reserva de suelo implementada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Yaguachi, para atender casos de comodatos, donaciones, permutas o restituciones parcelarias por motivo de expropiaciones, o para la implantación de servicios municipales o programas habitacionales que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Yaguachi
- f) Área Comunal. - Zonas destinadas dentro de una lotización para la implantación de equipamientos comunitarios o comunales.
- g) Área de Protección Natural. - Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesidad por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.
- h) Área Verdes. - Corresponde a las áreas que deben cederse a la I. Municipalidad como bienes municipales de uso público, esto es, vialidad, equipamiento comunitario, áreas verdes o libres, etc.
- i) Área Bruta: Superficie total de un terreno conforme al título de dominio y planos de levantamiento topográfico geo referenciados, utilizados como denominador, en base a las densidades poblacionales utilizados como norma.





- j) Área De Servidumbre: Superficies identificadas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial destinadas al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas de infraestructura, las mismas deben inscribirse como gravámenes, en el Registro de la Propiedad.
- k) Área Neta o Vendible: Corresponde a las superficies reservadas al propietario o promotor urbanístico, susceptibles de transferencia de dominio como bienes de propiedad privada.
- l) Fraccionamiento o Subdivisión. - Es la división de un terreno, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada en el área urbana y rural.
- m) Fraccionamiento Agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.
- n) Planimetría. - la precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante error medio cuadrático (EMS o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este parámetro no deberá superar. Catastro Urbano 0.10 m. Rural 1.00m
- o) Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- p) Bordillo: elemento constructivo de separación entre el espaldón de la calzada y la acera;
- q) Cerramiento: obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de fábrica respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio delimitado.
- r) Conjunto habitacional: viviendas construidas simultáneamente que se desarrollan en un lote o en solares integrados; las viviendas pueden ser individuales o adosadas.
- s) Licencia de Urbanización: Documento municipal que autoriza proyectos de fraccionamiento de acuerdo a normas y cuya omisión impide cualquier tipo de negocio jurídico sobre la materia de dicho proyecto.
- t) Línea de Fabrica. - Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- u) Línea De Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.
- v) Pasaje peatonal o de servidumbre: Área de circulación interior ubicada entre edificaciones, destinada exclusivamente a peatones.
- w) Reestructuración De Lotes: Acción de volver a lotizar lo antes aprobado, siempre que se continúen aplicando las disposiciones que emanan del ordenamiento jurídico vigente.
- x) Cambio de uso de suelo: Es cuando un suelo está destinado a un uso y se lo cambia mediante resolución del Concejo en pleno
- y) Suelo urbanizado: Es aquel que se encuentra dotado de infraestructura y servicios básicos o el edificado en al menos el 75% de sus lotes





- z) Suelo urbanizado consolidado: El que cuenta con infraestructura y servicios básicos: red o servicio de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y red de servicio de provisión de energía eléctrica.

Art.2.- La presente Ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones, división en cualquiera de sus formas y reestructuraciones parcelarias de predios urbanos y fraccionamientos agrícolas.

Art.3.- Están sujetos a esta ordenanza todos los predios y bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la zona urbana, expansión urbana, y rural del territorio del cantón San Jacinto de Yaguachi.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE SUELOS.

Art.4.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO. -En función de su aprovechamiento y para los fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable, área de reserva de suelo, suelo no urbanizable, suelo agrícola, suelo rural con categoría urbano.

a.-suelo urbano.- se entenderá como suelo urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, así como aquellas que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, teniendo estos servicios características adecuadas para receptor la edificación

b.- suelo urbanizable. Entendiendo como aquel que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD ha establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberán justificar y garantizar la dotación de los servicios de infraestructuras y servicios básicos en un plazo máximo de diez años, que el PDyOT, lo registre- norme como afectaciones.

c.- área de reserva del suelo o expansión urbana. Entendiendo también como como parte del suelo urbanizable aquella que ha sido destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón que las previsiones originalmente previstas en el crecimiento poblacional natural sufran serias modificaciones en el tiempo, razón por la cual el GAD ha establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano a mediano o largo plazo.

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

d.- Suelo No Urbanizable- Rural. Constituido fundamentalmente por los terrenos ubicados en el área RURAL del cantón, así como para aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus





características ambientales, del paisaje, turísticas, históricas y culturales su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no puede ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural y por lo tanto preservado del proceso de desarrollos urbano, además de regiminos a lo contemplado por del PDyOT, y PUGS. Del cantón.

Para efectos de la aplicación, se considerarán también suelos no urbanizables aquellos que estando en área urbana o rural, presenten o manifiesten problemas de inestabilidad geológica, así como los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, esteros y canales de riego.

Art.5.- DEL APROVECHAMIENTO DE LOS SUELOS. - Los terrenos ubicados en el área urbana del Cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de planeamiento o intervención urbanística que se determinan en el PDYOT y PUGS y las actualizaciones o reformas. La Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, Planificación, y Uso de suelo, velara por el cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, Afectación, de la construcción de obras por parte del promotor o entera satisfacción por parte del GAD y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable del cantón únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de uso urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos en el plazo establecido. art. 4, literal b.- del presente cuerpo. Su aprobación, a más de las determinaciones del párrafo anterior estará condicionada a las que establece el correspondiente PDyOT.

Los terrenos clasificados como no urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben aprobarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las determinaciones que se establecen en el art.-5 del presente cuerpo normativo y lo que establece el PDyOT

Art. 6.- DE LOS USOS SUELO EN LA ZONA RURAL.- La subdivisión del terreno se sujetará a las normas específicas que la Municipalidad reglamentará en función del Ordenamiento, Territorial del sector, debiendo ser autorizada por el GAD Municipal, previo estudio, justificación y recomendación por parte de la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial.

- A) Suelo Agrícola de Producción.** - Es aquel se utiliza en el ámbito de la productividad, tipo de suelo que es apto para todo tipo de cultivos y plantaciones, para la actividad agrícola
- B) Suelo Rural de Uso Habitacional.** - Es aquel que siendo de vocación agrícola por sus dimensiones y uso habitacional, forma parte de un conglomerado.

Art. 7.- Uso de Suelo de Protección Ecológica: Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente del cantón. En el que se permitirá únicamente usos moderados agrícolas forestales y de promoción turística de bajo impacto. Su uso será reglamentado a través de planes





de manejo ambiental específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

Art. 8.- Declárese parques lineales, eco turísticos y de protección ecológica y uso público las riberas de los ríos grandes, medianos, pequeños y lagunas, contados desde la vía y toda su trayectoria por áreas rurales, que permitan recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

Art.9.- Nadie podrá ejecutar sin previa y expresa autorización del GAD, obra aparente de clase alguna en las áreas de protección de ríos y vías, denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas, así como no podrá desviar el curso de las aguas, ni construir obras en los lechos de los ríos, salvo el caso de necesidad previamente comprobada y autorizada por el GAD Municipal.

Art.10.- El diseño, la construcción, la implantación y el mantenimiento de los parques lineales eco turísticos, corresponden a la Dirección de Obras Públicas, y Planificación, Usos de suelos y permisos de construcción y Ordenamiento Territorial o mediante convenios institucionales y organizaciones particulares.

Art.11.- Los elementos constitutivos de los parques lineales eco turísticos comprenderán: Senderos peatonales, ciclo vías que delimiten las riveras, áreas recreacionales para niños, jóvenes y adultos con elementos del medio, reforestación con especies de la zona, caminos ecológicos de acceso al río para pesca deportiva y recreación acuática idóneos según el caso.

Art.12.- Las obras que se construyan en contravención de los artículos anteriores serán derrocadas a costa del infractor.

Art. 13.- El Comisario Municipal tendrá competencia y jurisdicción para implementar sanciones que irán desde la multa, hasta el derrocamiento, previo informe de la Jefatura de usos de suelos y permisos de construcción, autorizado por Concejo Municipal

Art. 14.- DE LOS USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN DE EQUIPAMIENTO Y REDES DE SERVICIOS COMUNITARIOS.- Uso de Suelo de Protección de equipamiento y redes de servicios comunitarios. - Es el destinado a la conservación y protección de equipamiento y redes de servicio como agua potable, alcantarillado, redes de energía eléctrica, canalizaciones entre otros. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales y nacionales que especifiquen los organismos pertinentes.

Art.15.- AFECTACION A LOS LOTES. - Es necesario otorgar este documento en prevención de los proyectos a desarrollar, y en cumplimiento al PDyOT y PUGS, en el área urbana y rural.

REQUISITOS:

Certificado de afectación: urbano- rural

- Solicitud dirigida al Alcalde, recibida por la Dirección de Catastro, firmados por el/la/los Propietarios y la tasa administrativa de servicios generales.
- Copia de la Cedula. de Identidad y papeleta de votación.
- Copia de la escritura catastrada



alcaldíadeyaguachi



alcaldíadeyaguachi



- Certificado de gravamen- certificado del registrador de la propiedad actualizado.
- Copia de certificación de no adeudar en el GAD.
- Dos Copias Originales de Planimetría Georreferenciada wgs 84, zona 17 sur. firmados por profesional (inscrito en el GAD), certificado del Senescyt; Y CD con (levantamiento topográfico), del Lote motivo de petición.
- Copia de Pago Impuesto Predial actual
- Pago por Inspección o por revisión de Planos. (aval de planimetría)

CAPITULO III

DEFINICION DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACION DEL SUELO CANTONAL.

Art. 16.- En las áreas urbanas del cantón se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto el fraccionamiento o subdivisión del suelo o su reestructuración:

a) Fraccionamiento o Subdivisión Urbana.

Se considerará fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos o más lotes que cuente con servicios básicos, en cumplimiento al art. 474 del COOTAD.

b) Se considerará Urbanización la división de un terreno, con una superficie no menor 3518 m². (Media cuadra), y de acuerdo al Art.424, del COOTAD., “En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrado, la municipalidad exigirá optar 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”.

c) Estos conceptos también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales con caracterización urbana debidamente aprobados por el Concejo Municipal, que cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del GAD que permitan el adecuado tránsito vehicular. Y doten los servicios básicos en cumplimiento al art 470 del COOTAD

d) En los proyectos de fraccionamiento urbano que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planificadas, en caso de urbanización los promotores asumen la obligación de ejecutar las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento

- En áreas no Consolidadas de expansión urbana. Este podrá dividirse en partes indeterminadas. Coincidente cada una de estas con la geometría o trazado urbano. Las vías existentes y/o proyectadas, el equipamiento y uso del suelo previstos en el PDyOT.

e) Reestructuración urbana

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





- Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GAD, y deberá ser tramitada por la Dirección de Catastro y OT, y aprobada por el Concejo previo a la presentación de los informes técnicos.
- En caso de reestructuración de lotes, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados sin perjuicio de la reestructuración., como se indica en el Art 474 del COOTAD, considerando los lotes Tipos, 10 x 20 m. y lote tipo en urbanización de lotes 8 x 15 m, salvo la revisión de la densidad poblacional del proyecto.

Art.17.- Los solares producto de la subdivisión, en la zona Urbano Central, deberán tener no menos de 6 m. de frente, un área no menor de 100 o 120 m² y su fondo coincidente con la geometría de las manzanas y lotes producto de la división el área Central urbana tendrá como linderos los siguientes:

Norte. - Avda. Jaime Roldós Aguilera

Sur. - Calle Marcelino Maridueña.

Este. - Calle Manuel Paz Ruiz.

Oeste. - Calle Malecón P. J. Montero.

Para lotes que cuentan con un frente inferior mínimo contemplado en esta ordenanza, se consideraran lotes factibles de regularizar la división, aquellos que se encuentran construidos de más de 10 años y que se registre su histórico de construcción en catastro o se defina a través de documentos habilitantes los años de construcción.

Y en el resto de solares ubicados fuera de la zona central urbana, antes mencionada y dentro del perímetro de las zonas urbanas se considerará los frentes productos de la subdivisión serán no menos de 5 metros de frente, y su fondo coincidente con la geometría de las manzanas y lotes a subdividirse... (en base al lote tipo 10x20 m.), y en caso excepcionales se aplicará lo del inciso anterior.

Art.18.- En caso excepcionales en que la dimensión del frente de los solares producto de la subdivisión no sea coincidente, con las medidas expresadas en el artículo anterior, se podrá considerar una tolerancia de más o menos el 10%. (Margen de error).

Este caso igual merecerá el informe de aprobación de la Comisión de Terrenos, la Dirección de Catastro, y sindicatura previa a la aprobación por parte del Concejo Municipal.

Art.19. - No se considera parcelación (subdivisión) y por lo tanto no requerirá trámite alguno cuando se proceda a la desmembración en el frente o en el fondo para formar parte de otro predio colindante. El solar que sufra la desmembración no podrá quedar con menos 6 m, de frente en zona central y 5m., en zonas periféricas y con los fondos indicados en el catastro.

Art.20.- Se podrá unificar dos o más solares colindantes, de propiedad de una misma persona, a fin de que forme un solo cuerpo y tenga una sola clave catastral, pidiendo luego proceder a una subdivisión.

Para unificar los solares se requerirá presentar la petición dirigida al Sr. Alcalde con las copias de la escritura de los inmuebles a unificarse, y los requisitos de fraccionamiento, que indica en esta ordenanza.





Art.21-Para realizar cualquier clase de división de un predio, deberán sujetarse a las normas previstas en esta ordenanza y obtener la aprobación del GAD Municipal, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieren, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

De conformidad con el Art. 470 del COOTAD... “exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD, y de ser el caso se aplicara las normas de estos Art. 471, 473,474 del COOTAD.

CAPITULO IV DEFINICIÓN DE ÁREAS EN EL CANTON

Art. 22.- ÁREAS POBLADAS-CABECERA CANTONAL: Esta categoría de ordenamiento se encuentra formada por la cabecera cantonal, que es el sitio administrativo y de negocios del cantón. Su uso y ocupación del suelo están regulados por la “Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana Consolida”

Art. 23.- ÁREAS POBLADAS-CABECERAS PARROQUIALES: Esta categoría de ordenamiento se encuentra formada por las cabeceras parroquiales, actualmente se presenta una tendencia a la consolidación con usos de vivienda principalmente. Hasta que se determine su uso, ocupación y unidades de fraccionamiento en las cabeceras parroquiales mediante un Plan de Ordenamiento Urbano se regirá a lo estipulado en la presente “ordenanza que regula el fraccionamiento territorial y reestructuración de los predios en las áreas urbano y rural en cantón San Jacinto de Yaguachi”,

Art. 24.- ÁREAS POBLADAS-ÁREA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA: A fin de controlar la densificación y la división de la tierra, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta Categoría de Ordenamiento será de 2000,00 m². En todos los sectores adyacentes a las vías con capa de rodadura de asfalto se considerarán una distancia de 500.00 mts a cada lado de la vía y la parcelación será posible en unidades mínimas de fraccionamiento de 2000.00 m²; así mismo y en estas mismas vías tomando en consideración una distancia de 500.00 mts. Más hacia el interior se podrá fraccionar el territorio en unidades mínimas de 1000.00 m² y de acuerdo a la zonificación de lotes mínimos aprobada en el PUGS.

En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.” De igual manera, el promotor en todos los casos de parcelación descritos en este numeral tendrá la obligatoriedad de construir las vías de ingreso a cada una de las parcelas y la red de agua para las mismas. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Para efectos de delimitación de las cabeceras parroquiales se considerarán el límite para centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y las modificaciones de haber.

En los fraccionamientos o subdivisiones que se planteen en las cabeceras parroquiales o centros poblados aprobados por el Concejo Municipal y que tengan frente a vías existentes o planificadas,





que se exigirá estudios complementarios y la construcción de las obras de infraestructura de aguas residuales (con su respectivo tratamiento cuando el caso lo amerite) y aguas lluvias, además del suministro de energía eléctrica de acuerdo a las normas del CONELEC a nivel nacional, así como también la construcción de toda la vialidad; y, se exigirá además el aporte comunal en los porcentajes que establece la presente normativa, y se aplicará el Art. 424 del COOTAD según el caso.

CAPÍTULO V

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

Art.25.- Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, a todo predio que hubiere sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido de los Arts.; 424 Área Verde y 488 Servidumbres Reales, del COOTAD.

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

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

b) La Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

c) Las áreas mínimas para la implantación de equipamientos y áreas verdes no eliminan la obligatoriedad del área total de cesión resultante de la aplicación del porcentaje establecidos en la ley y la presente ordenanza.

d) Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular.

Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, propiciando eficiencia y economía.

e) Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.





f) En caso de que el porcentaje máximo de Cesión no sea suficiente para satisfacer las necesidades de la población a residir en dicho fraccionamiento, la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, solicitará mediante informe técnicamente justificado al Concejo Municipal, se realice la expropiación de los terrenos que en forma adicional garanticen el desarrollo de la comunidad.

CAPÍTULO VI

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

Art. 26.- Los proyectos de fraccionamiento urbano deberán presentar un anteproyecto para calificar la pre factibilidad del mismo, luego de lo cual y contando con los informes favorables podrá ser presentado con los estudios a nivel de factibilidad para su revisión por parte de las Direcciones Municipales respectivos y al Concejo Cantonal para su aprobación.

Con relación a los fraccionamientos urbanos se presentará el correspondiente proyecto para su revisión por parte de la Dirección de Catastro, y Jefatura de Terrenos, quien emitirá un informe para la revisión y aprobación del Concejo Cantonal.

Requisitos para la presentación y aprobación del Anteproyecto.

Para la aprobación del anteproyecto de pre factibilidad de fraccionamientos urbanos, el interesado presentará en la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación:

a). En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas o en proyecto propuestas por la Municipalidad, que supongan la división del terreno y que cuenten con servicios básicos, no se les exigirá los estudios complementarios y la construcción de obras de infraestructura y vialidad, por cuanto es a través de la planificación municipal que se ha generado el interés de propiciar el crecimiento urbano en dichos sectores.

b). En los lotes propuestos que den frente a vías planificadas o proyectadas por el GAD municipal, se requerirá los estudios de conexión de las infraestructuras (alcantarillado) hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes.

c) y en los casos de ser por primera vez un fraccionamiento aprobado se contemplará lo indicado en el Art. 424 de COOTAD, "Áreas Verdes".

Art. 27.- REQUISITOS. - Toda persona natural o jurídica que desee parcelar (División –Subdivisión) un terreno urbano para cuales quiera de los casos establecido en la presente Ordenanza presentará a la Dirección de Catastro su solicitud la cual deberá ser suscrita por el propietario del inmueble o su representante legal.

El interesado deberá presentar:

- a) Comprar en una de las ventanillas de la Tesorería Municipal la carpeta para el trámite de subdivisión y adjuntar lo siguiente:





- b) Tasa de servicios generales (Dirección Financiera) acompañando la solicitud de fraccionamiento dirigida al Señor alcalde, firmada por los propietarios (s) o representantes legales del predio.
- c) Copia de la Escritura Pública que acredite la titularidad del dominio del solar materia del trámite. Debidamente catastrada.
- d) Copia de Certificado del registro de la propiedad actualizado a la fecha de ingresar la solicitud.
- e) Copias de pagos de impuestos prediales.
- f) Certificación de no adeudar al GAD.
- g) Levantamiento Topográfico geo referenciado: planimétrico debidamente firmado por profesional responsable (con el registro profesional, certificación del SENESCYT, y registro profesional del GAD. Impreso en hojas A4 y A3.

Detalle de Planos:

- De acuerdo a escrituras. (formato libre)
 - Relevamiento del predio, con cuadro de coordenadas, a escala dependiendo el tamaño del lote, los linderos y mensuras actuales, la ubicación del proyecto en el cantón a escala 1:1000 o 1:50000, abarcando su área de inclusión, sistema de referencia UTM WGS84, 17 S.
 - Propuesta de subdivisión en base al relevamiento, con sus respectivos nombres de lotes, como reza la escritura o de acuerdo a norma técnica de catastro del MIDUVI. –no se requiere el nombre del comprador o propietarios.
 - Levantamiento planímetro de cada lote a dividirse-(subdividirse) deberá tener su nombre o número. El formato incluirá los linderos y medidas de acuerdo a relevamiento, las coordenadas de los predios de cada vértice. Membrete con: Nombres completos de los propietarios, área total, nombre del lote, su ubicación, el código catastral matriz (el que tributa), y la firma del Profesional, según formato del GAD. Anexo 1.
 - Los planos deberán ser firmados por un profesional de la rama inscrito y registrado en el GAD, de San Jacinto de Yaguachi y adjuntar el certificado del Senescyt.
 - Entregar en CD, la información de los planos, en formato CAD o GIS, SIG y en físico tres juegos (impresos).
- h) Certificado de afectación. -En el que se determine su línea de fábrica, retiros de vías, ríos, esteros etc.) y que el inmueble no se encuentra afectado, por proyectos: municipal





alguno, del estado, etc. (trazado vial-redes de alta tensión) y cumpla con el Art. 15 de esta ordenanza y lo que indica el PDOT, PUGS.

- i) Si fuere el caso de fraccionamiento con un trazado vial proyectado se deberá presentar "La carta de compromiso de dotar de los servicios básicos a los lotes frentistas," en cumplimiento al Art. 470 del COOTAD, documento que deberá ser PROTOCOLIZADO...

Art. 28.- PROCEDIMIENTO.- Una vez recibida la petición de la parcelación (División -Subdivisión-fraccionamientos) urbana con los respectivos habilitantes, la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, remitirá a la Jefatura de Terrenos y Legalización de Tierras, para que esta proceda a realizar una inspección del inmueble a subdividirse con la finalidad de verificar lo señalado en la propuesta con lo existente insita y emitir el informe correspondiente, juntamente con la comisión de terrenos.

Art. 29.- Una vez que se haya dado cumplimiento a lo señalado en los artículos precedentes, la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, remitirá el expediente, con su aprobación, al Procurador Síndico Municipal quien emitirá su dictamen legal sobre la aprobación o no, de la propuesta, para ser reenviada a la Comisión de terrenos, que acogerá los informes de catastro y sindicatura, y elaborará el informe final para la aprobación del mismo y que sea direccionado al Concejo Cantonal.

Art. 30.- En cumplimiento a la norma de Catastro, se entregará por Secretaria de General, la Resolución del Concejo aprobando el fraccionamiento urbano en el que se registra los códigos catastrales que corresponden a cada fraccionamiento aprobado, el mismo que en el padrón catastral quedarán registrados, y generarán tributos, así como también los planos aprobados con los sellos de la Dirección de Catastro, y su aprobación. Y con el respectivo pago de tasas de fraccionamientos que se detallan en la ordenanza que establece el Cobro de Tasas por Servicios Técnico y Administrativo que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Jacinto de Yaguachi.

Art. 31.-Las tasas de fraccionamientos serán las siguientes:

- Divisiones o fusiones de cada solar
Propio a 10 a 500 metros cuadrados..... \$ 25,00 dólares.
- Divisiones o fusiones de cada solar
Propio 500 a 1000 metros cuadrados.....\$ 30,00 dólares.
- Divisiones o fusiones de cada solar
Propio 1000 a 5000 metros cuadrados... \$ 100,00 dólares
- Divisiones o fusiones de cada solar
Propio más de 5000 metros cuadrados. \$ 150,00 dólares.

Luego de cumplir con estos procedimientos en Secretaria General, se retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, entregará las copias restantes para el usuario que servirá para el Notario y a la Dirección de Catastro.

El Notario y el Registrador de la Propiedad, al tratarse de fraccionamientos urbanos para la inscripción y registro necesitaran un certificado de Catastro del nuevo código catastral, y la Resolución de Concejo de Aprobación. En cumplimiento al Art.472 del COOTAD.





Art. 32.-MODIFICACIONES. - Para la modificación de un fraccionamiento aprobado dentro de tres años, con anterioridad por parte de la Municipalidad, se anexará:

- a) Copia certificada de los fraccionamientos que son objeto de modificación. (Resolución Administrativa aprobada.) Memoria descriptiva que justifique las modificaciones y los requisitos establecidos para fraccionamientos de acuerdo art.26 de esta ordenanza.
- b) Cuatro juegos de planos impresos y los archivos digitales geo-referenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística corregida integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en esta ordenanza.

CAPITULO VII

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO EN ZONAS RURALES

DE LAS LOTIZACIONES O PARCELACIONES EN ZONAS RURALES

Art. 33.- Subdivisión de predios o lotes. – Para la aplicación de esta ordenanza se establece la división en las siguientes zonas; con las áreas, frentes o anchos mínimos como se detalla a continuación:

A) En zonas rurales agrícolas los mínimos serán de cincuenta (50) metros lineales de ancho o frente y (3560) metros cuadrados de área mínima.

B) En casos de ser habitacional, para programas de vivienda social, en zona rural, Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de 160,00 m2 con frente mínimo de 8m, a una vía pública, o servidumbre de paso.

C) En zonas de suelo urbano no consolidada (rural) se consideran los siguientes casos:

C.1).- Frente a calles o caminos pavimentados donde no exista alguno de dichos servicios individualizados, éstos mínimos serán de treinta (30) metros lineales de frente mínimo y de novecientos (900) metros cuadrados de área mínima y que a juicio de los técnicos del GADMSJY no tenga previsto crear un barrio o centro poblado.

C.2).- En zona de características rurales y cuando a criterio de los técnicos del GADMSJY el fraccionamiento no tenga por objeto la fundación de nuevas poblaciones de barrios o comunidades, y no estén afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los mínimos serán de cuarenta y cinco (45) metros lineales de frente mínimo y dos mil (2.000) metros cuadrados de área mínima.

D) En las subdivisiones en predios o lotes correspondientes a los amezanamientos de las áreas urbanas oficialmente declaradas en plan de ordenamiento territorial, se distinguen los siguientes casos:

D1). Cuando exista red de saneamiento además de lo especificado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se exigirá un frente mínimo de ocho (8) metros lineales y un área mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

D2). Frente a calles o caminos pavimentados, si careciera de alguno de los servicios básicos además de lo especificado en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los mínimos serán





doce (12) metros lineales de frente mínimo y trescientos (300) metros cuadrados y excepción de existir lotes tipo 10x20 (200) metro cuadrados de área mínima.

E) **Excepciones:** En subdivisiones proyectadas en Zonas Rurales, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas, sin contrariar dichos intereses contribuyan a solucionar situaciones especiales como modificaciones del entorno urbanístico, financiación de construcciones modestas, particiones sucesorias y en general otras causales que las autoridades Barriales, comunales y/o Parroquiales consideren atendibles, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos a criterio técnico de los Directores del área de Catastro y Ordenamiento Territorial.

Art. 34.- Para edificaciones en el área rural se regulará conforme lo establecerá en el PUGS de la cabecera cantonal y a la ordenanza de edificaciones.

Art. 35.- Toda lotización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales y colindantes, aprobados por la municipalidad.

Art. 36.- El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 37.- En las lotizaciones rurales, se contemplará la reserva de suelo para áreas verdes y áreas centralizadas con respecto a los lotes proyectados.

Art.38.- En casos cuando el fraccionamiento presente una apertura; una vía, servidumbre de paso, o camino común, el responsable técnico describirá los linderos y mensuras dejando libre esta área, previa autorización-conocimiento del propietario.

Art. 39.- Cuando el fraccionamiento en el área rural es para uso habitacional se debe aplicar el Art. 424 del COOTAD, "áreas verdes y Comunes"

Para el efecto, una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios rurales, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.

CAPITULO VIII

DE LAS VÍAS

Art. 40.- En esta ordenanza de fraccionamiento rural – urbano se acogerán y se respetará lo dispuesto, en lo que concierne a diseño y construcción de las vías y se regirá por las disposiciones de este título y las normas emitidas por la Ley Nacional de Infraestructura Vial, Transporte Terrestre, Ministerio del Ambiente y los GAD de acuerdo a sus competencias.

Art. 41. - Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

a) **Vías expresas.** - Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas.

b) **Vías Arteriales o caminos vecinales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores poblados distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad.





c) Vías Colectoras: Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas rurales; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, recreacionales y proyectos de servicios colectivos. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas.

d) Vías Locales: Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectoras, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso

Directo a lotes.

e) Vías Semi peatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal.

f) Vías Peatonales: Estas vías son de uso exclusivo para el tráfico peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.

g) Ciclo vías: Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajista.

h) Servidumbre de paso. - Será el área entregada por el propietario para ejercer derechos de paso a otros lotes. Y puede ser regulada por el GAD, y su ancho mínimo será 4 metros. En áreas rurales.

Art. 42.- El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el propietario del predio, sujetándose a lo dispuesto en la presente ordenanza y cumpliendo con los siguientes parámetros:

Acera: Se tomará un ancho modular para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 metros.

Ancho de carril: El ancho normalizado de carril será de 4 metros, excepto en pasos peatonales.

Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinente.

Tipo de vía

Peatonal. - 3 metros de ancho

Vehicular. - 8 metros de ancho

Curvas de Retorno. - Se podrá diseñar curvas de retorno según la siguiente fórmula: $r = C + 0,5C/2$ siendo $r =$ radio y $C =$ ancho de calzada.

Art. 43.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos y su reglamento Aplicativo, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transportes y Obras Públicas, estudios y recomendaciones viales en las zonas rurales.

Art. 44.- En el Catastro y Ordenamiento Territorial la creación de nuevas vías se respetará la proyección de calles existentes ya sea en subdivisiones y lotizaciones rurales; para el efecto se contemplará la normativa que establezca el Plan de y Ordenamiento Territorial, y el PUGS.





CAPITULO IX

DE LOS PROCEDIMIENTOS

DE LA APROBACIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PARA FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS

Art. 45.- Para la autorización de fraccionamientos agrícolas por parte del GAD MUNICIPAL, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Comprar Carpeta de Fraccionamiento en la ventanilla de Tesorería Municipal, y carta de solicitud dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal. Solicitando fraccionamiento, tasa administrativa general.
- b) Copia de Ciudadanía y/o Identidad y papeleta de votación.
- c) Certificado de afectación del Predio por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- d) Escrituras de la propiedad debidamente registrada y catastradas.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
- f) Certificado de pago del impuesto predial rustico año vigente.
- g) Certificado de no adeudar a la Municipalidad del propietario o los propietarios.
- h) Tres juegos de planos en formato A4, o A3 en físico y en digital en formato CAD, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, según sea el caso y de acuerdo a la ley de ejercicio profesional, debidamente acotado con coordenadas UTM, WGS84-17S.
- i) Levantamiento Topográfico geo referenciado: planimétrico debidamente firmado por profesional responsable (con el registro profesional, certificación del Senescyt, y registro profesional del GAD.) En hojas A4, o A3.

Detalle de Planos:

- De acuerdo a escrituras. (formato libre)
- Relevamiento del predio, con su cuadro de coordenadas, a escala dependiendo el tamaño del lote, los linderos y mensuras actuales, la ubicación del proyecto en el cantón a escala 1:1000 o 1:50000, abarcando su área de inclusión.
- Propuesta de subdivisión en base al relevamiento, con sus respectivos nombres de sus lotes, como reza la escritura o de acuerdo a norma técnica de catastro del MIDUVI. –no se requiere el nombre del comprador o propietarios.
- Levantamiento planímetro de cada lote a dividirse-(subdividirse) deberá tener su nombre o número. El formato incluirá los linderos y medidas de acuerdo a relevamiento, las coordenadas de los predios de cada vértice. Membrete con: Nombres completos de los propietarios, área total, nombre del lote, su ubicación, el código catastral matriz (el que tributa),





- Los planos deberán ser firmados por un profesional de la rama inscrito y registrado en el GAD. De San Jacinto de Yaguachi y adjuntar el certificado del Senescyt.
- Entregar en CD, la información de los planos, y en físico tres juegos.

Cuadro de datos: Área total, área de lotes, linderaciones, número de lotes, área de vías, área de afectaciones y área de protección de vías, canales y ríos.

j) Informe de factibilidad de subdivisión para servicios básicos de ser el caso.

k) Certificado de afectación y riesgos, otorgado por el técnico encargado de gestión de riesgos del GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi.

l) Pago de tasa de aprobación de planos de fraccionamiento de acuerdo a la tasa fijada por esta ordenanza. Una vez aprobado por el Concejo, se entregará la resolución de licencia de fraccionamiento rural.

m) Pago por compensación de áreas verdes y comunales de ser el caso.

n) Para el caso de fraccionamientos de predios que correspondan a herederos, los interesados a más de los requisitos indicados, deberán presentar copias certificadas del inventario debidamente aprobado, posesión efectiva, partida de defunción y partidas de matrimonio de los causantes, partidas de nacimiento de los herederos, y la minuta contentiva del proyecto de subdivisión, en donde consten las hijuelas.

CAPITULO X

DE LA AUTORIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN ZONA RURAL (agrícola).

Art. 46.- El procedimiento para obtener la aprobación de una parcelación agrícola o fraccionamiento agrícola, será con el fin de obtener la licencia de autorización de fraccionamiento agrícola, dentro del Cantón San Jacinto de Yaguachi, una vez que se han cumplidos todos los requisitos y procesos del Capítulo IV de esta ordenanza.

La Resolución de aprobación del Concejo Municipal- licencia de fraccionamiento rural, no contara con códigos catastrales los mismos que serán otorgados por el GAD, cuando se hayan realizado las transferencias de dominio

Art. 47.- El Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi podrán aprobar los proyectos de fraccionamiento o lotización una vez que sea emitido los siguientes informes:

- Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial,
- Dirección asesoría jurídica
- Comisión de terrenos.

CAPITULO XI

UNIFICACIONES Y REESTRUCTURACIONES EN LA ZONA URBANA Y RURAL.





Art. 48.- Cuando se requiera realizar un proceso de reestructuración de lotes en unificación de uno o más lotes para formar un solo cuerpo el GAD, exigirá se presenten los siguientes requisitos:

Art. 49.-REQUISITOS.- Se estará sujeto a los requisitos de fraccionamiento establecidos en el Art.27 y 45 de la presente ordenanza.

Si el caso es tributario bien podrá aplicarse el art. 483 del COOTAD, inciso 1

“En caso de integración voluntaria del lote, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan recibido de sus lotes adyacentes,”

Y en caso de ser un trámite de fraccionamiento, subdivisión, y lotización no se requiere realizar primero este trámite puede ser incluido dentro del trámite de fraccionamiento, es decir se aprobará los dos actos en uno solo.

En caso de realizar una unificación de lotes y de existir servidumbres de paso, canales de riego que involucre a terceros, no se podrá considerar esta petición. Si es solo servidumbre de paso dentro de los mismos propietarios, se realizará informes de las Direcciones: de Catastro, Obras Públicas (si existen obras de mejoras municipales), Jefatura riesgos, si el caso amerita Jefatura de Usos de suelos.

En cumplimiento al art. 472 del COOTAD...” los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del “ejecutivo” GAD Municipal- concejo cantonal.

Para todos es casos se considera que se realizara la aprobación por el Concejo Cantonal, y de no someterse a esta norma existirá una sanción a los Señores; Notarios y Registradores si elevaran esto a escritura pública y fuere Registrada.

Art. 50.- REESTRUCTURACIONES.- El COOTAD indica” La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causara ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligara al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial

Que contemple que existió una aprobación anterior y desee cambiar el fraccionamiento aprobado. Se someterá a esta art.474 del COOTAD, tanto para fraccionamiento urbano, agrícola, lotizaciones y urbanizaciones aprobadas, las mismas que seguirán en su proceso de ser aprobadas por el Concejo Cantonal.

En los casos de reestructuración, por tratarse de aprobación de nuevos fraccionamientos se considerara el valor de pago por fraccionamiento de acuerdo a lo que indica la ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.





CAPITULO XII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE LA COMPETENCIA

Art. 51.- Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de esta Ordenanza, el Director de Catastro y Ordenamiento Territorial, así como el Comisario Municipal.

La competencia y atribución general de esta Ordenanza le corresponde al Director de Catastro y Ordenamiento Territorial.

La competencia y atribución de esta Ordenanza en la parte de la ejecución y sanciones le corresponde al Comisario Municipal.

CAPÍTULO XIII TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 52.- Son infracciones los hechos tipificados en el Art. 40 de esta ordenanza.

Art.53.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas, los que no han impedido su ejecución, los que han coadyuvado a su ejecución de modo principal, y los que indirectamente o secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

Art. 54.- Las infracciones establecidas en esta ordenanza son las siguientes:

- a) Lotizar o vender lotes con planos NO aprobados
- b) Apertura de vías y caminos sin contar con la correspondiente aprobación municipal.
- c) Realizar transferencias de dominio en relación a rectificación de linderos y mensuras, si no han sido revalidadas y aprobadas por el GAD. (plano georreferenciado,) los mismo que serán aprobados por Resolución de Concejo previo informe de la Dirección de CATASTRO, y ASESORIA JURIDICA, los mismos que remitirán a la Comisión de Terrenos, planos que serán sellados. Previo pago de taza correspondiente

En caso de incumplimiento de esta ordenanza se aplicará una sanción del quince por ciento del avalúo del predio a subdividir o lotizar.

Para el efecto se emitirá el informe respectivo a la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, y se emitirá el correspondiente título de crédito contra el infractor, por medio de comisaria Municipal.

Art. 55.- La cancelación de la multa impuesta, de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, esta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos, conforme la presente ordenanza

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





Art. 56.- Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refieren esta ordenanza, tendrán una vigencia de TRES años, a excepción de las licencias urbanísticas que tendrán vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, sobre el área verde para las parcelaciones verdes

CAPÍTULO XV DE LAS SANCIONES.

Art. 57.- En caso de no cumplir con las determinaciones constantes en la presente Ordenanza, la Municipalidad cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Art. 476 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), por lo que si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de ellas no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad a través de la Comisaría Municipal sancionará de conformidad a las disposiciones de la presente ordenanza.

De igual manera, quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y percibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP).

El GAD a través de la Comisaría Municipal aplicará la sanción económica establecida en la presente ordenanza sin perjuicio del trámite legal que efectuará Procuraduría Síndica Municipal respecto de los procesos legales penales y las sanciones establecidos en la Ley.

Art. 58.- Ningún funcionario o empleado que se encuentre bajo relación de dependencia o bajo contrato de prestación de servicios profesionales con el GAD Municipal de Yaguachi podrán intervenir de manera directa o indirecta en la elaboración de proyectos urbanísticos que serán objeto de revisión y aprobación por esta institución bajo esta ordenanza. De probarse la participación de funcionarios municipales en proyectos materia de esta ordenanza se retirará a dicho funcionario de la nómina de la institución y se le aplicará la sanción indicada en el Art. 43 de la Ley Orgánica de Servicios Públicos y el Art. 64 de esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA: Parcelaciones Especiales. - Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas descritas en el Art. 6, literal b y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo de acuerdo al establecido en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial y PUGS.

TERCERA. -Determinese un retiro obligatorio de conformidad al Art. 6 literal b) de la presente ordenanza a partir del eje de caminos y senderos existentes que no cuenten con planificación para el emplazamiento, de acuerdo al capítulo III de Vías de esta Ordenanza.





CUARTA: La Municipalidad permitirá la compraventa, permuta o donación de lotes de terrenos inferiores a la superficie de lote mínimo asignados para cada sector, siempre y cuando sea para formar un solo cuerpo con otro lote continuo de propiedad de la misma persona, y en lo posterior no se permitirá su venta por individual sino en un solo cuerpo, o en la superficie mínima que permite la presente ordenanza. No requiere aprobación de fraccionamiento, respetando el frente mínimo del lote que registra en catastro, solo con informe Técnico del Director de Catastro y la emisión de planimetría con sellos de catastro.

QUINTA: Se autorizará la transferencia de dominio de terrenos ubicados dentro del área urbana, según la zonificación municipal, hasta en cuerpos de la superficie mínima de 3560.00 m², otorgando por anticipado el equivalente al área verde, de acuerdo al Art. 424 del COOTAD, según sea el caso.

SEXTA: En todo proyecto de fraccionamiento urbano o rural, el propietario está obligado a realizar el replanteo y amojonamiento de los lotes, bajo la supervisión de la Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial.

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

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

OCTAVA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie de predios tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros. Dicho margen de tolerancia no se aplicará en el área rural, la aplicación será lo que indica la Norma Técnica de Catastro- MIDUVI.

NOVENA: En cuerpos de terreno fraccionados de hecho por la aplicación de la planificación vial efectuada por el GAD y que cuenten con áreas inferiores a las permitidas en cada uno de los sectores de planeamiento se autorizará la enajenación en cuerpos separados, aprobación por el Concejo cantonal, para lo cual en forma previa se individualizará mediante escritura cada uno de los predios resultantes y se procederá a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento al Art. 481 del COOTAD.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En aquellos sectores ubicados fuera del área urbana que se identifican como núcleos de población existentes tales como Vuelta larga, y el Deseo, Buena Fe, Tres Postes, el Gobierno Municipal procederá a la elaboración de los catastros respectivos a fin de proceder con la planificación y regulación detallada de dichos sectores.





SEGUNDA: Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre lotes de terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y que o hayan sido desmembrados sin autorización municipal, y que habiendo obtenido aprobación del GAD han incumplido con lo aprobado y registrado, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se haya realizado con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, y previo proceso de reestructuración parcelaria a criterio técnico del GAD.

Dicha desmembración deberá ser aprobada por parte del Concejo Municipal contando con los informes técnicos de las Direcciones de Catastro, Obras Públicas Municipales y de Servicios Públicos en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes se destinan en forma exclusiva a los poseedores, prohibiéndose la aprobación de reconocimientos que tengan como finalidad la venta y promoción de lotes nuevos. Se establece por una sola ocasión y por el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la posibilidad de proceder a la regularización de este tipo de fraccionamientos de hecho. Luego de transcurrido el periodo establecido por esta transitoria, la misma caducará y se requerirá para todo tipo de fraccionamiento en forma estricta el cumplimiento de los parámetros y normativas del Plan de Ordenamiento Territorial.

TERCERA: La Dirección de Catastro y Ordenamiento Territorial, Dirección Financiera, Comisaría Municipal y demás dependencias municipales procederán de manera inmediata a adoptar todas las acciones contempladas en la presente ordenanza.

CUARTA: Todos los trámites de subdivisión, fraccionamientos, unificación y lotización, urbanización que se encuentren pendientes en la municipalidad, deberán cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza, para su aprobación.

QUINTA: En los programas de lotizaciones se considerarán los proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogase todas las ordenanzas o disposiciones que se contrapongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Yaguachi, a los cinco días del mes de Marzo del 2021.

Dr. Kleber Xavier Falcón Ortega
Alcalde del Cantón

Ab. Manuel Décker Gómez
Secretario General



alcaldíadeyaguachi



alcaldíadeyaguachi



San Jacinto de Yaguachi, 5 de Marzo del 2021.

EL SECRETARÍO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI. **CERTIFICA.-** Que **ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI;** fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 26 de febrero y 05 de marzo del 2021 de conformidad con el Art. 322 inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Ab. Manuel Alberto Décker Gómez.
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL.

San Jacinto de Yaguachi, 08 de Marzo del 2021.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.- Toda vez que **ORDENANZA QUE REGULA EL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI,** ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en las sesiones ordinarias del 26 de Febrero y 05 de Marzo del 2021, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el Art. 322, inciso cuarto de la mencionada ley **SANCIONA** en todas sus partes.

Dr. Kleber Xavier Falcón Ortega
Alcalde del Cantón

San Jacinto de Yaguachi, 08 de Marzo del 2021.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI.- Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Dr. Kleber Falcón Ortega, Alcalde del cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 08 días del mes de Marzo del 2021.

AB. Manuel Alberto Décker Gómez.
SECRETARIO GENERAL

