

**REFORMA A LA  
ORDENANZA  
SUSTITUTIVA DE  
REGIMEN DE SUELO  
URBANO Y RURAL  
DEL CANTÓN  
PUJILÍ (USO,  
OCUPACIÓN Y  
EDIFICABILIDAD)**





## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran 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**, el Art. 264 numerales 1 y 2 Ibídem, expresa que es competencia del GAD Municipal la planificación del desarrollo cantonal y ejercer el control de uso y ocupación del suelo cantonal;

**Que**, dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en, en el literal a) del artículo 54, establece que, 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) señala 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, en el 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 que dispone el artículo 57 literal a) del COOTAD, 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 los artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 y 479 del COOTAD determina las formas de trámites 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;

**Que,** la Procuraduría General del Estado, mediante Oficio signado con el Nro. 03485, de fecha 01 de septiembre de 2011, de conformidad a lo establecido en el Art. 237 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador, emite la absolución de la consulta con el carácter de vinculante en la que se su parte pertinente menciona: "Por lo tanto, en contestación a los términos de la consulta, de conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al ejecutivo del gobierno autónomo cantonal, autorizar el fraccionamientos de terreno, mientras que le compete al concejo cantonal, como instancia legislativa de conformidad con los artículos 55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio cantonal.";

**Que,** en el mismo sentido la Procuraduría General del Estado, se ratifica en el caso de urbanizaciones, lotizaciones y reestructuraciones mediante Oficios Nros. 00720 y 07262 de fechas 03 de marzo de 2011 y 03 de abril de 2012, entregándose la facultad de regular el uso del suelo al Concejo Cantonal mediante Ordenanza y al Ejecutivo la autorización administrativa para conceder las autorizaciones de fraccionamientos correspondientes;

**Que,** el Art. 470 del COOTAD, reza: "Art. 470.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, 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.";

**Que,** el Art. 472 del COOTAD, expresa: "Art. 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento



respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

**Que,** el Art. 473 menciona “Art. 474.- Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

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 causará ningún gravamen.

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

**Que,** el Art. 424 del COOTAD, indica: “Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- 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.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

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

Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;



**Que,** el Concejo Municipal en uso de sus atribuciones emitió la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), aprobado en dos debates el 28 de julio y 02 de diciembre de 2016 encontrándose vigente;

**Que,** se ha procedido a realizar tres reformas a la Ordenanza antes citada promulgadas el 10 de octubre de 2017, 29 de noviembre de 2018 y 16 de septiembre del 2019;

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

**EXPIDE:**

**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE REGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ (USO, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD)**

**Art. 1.-** Refórmese el Art. 123, sustituyéndose la frase: "el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal" por "el proyecto de Resolución Administrativa para aprobación del Ejecutivo Municipal."

**Art. 2.-** Sustitúyase el Art. 124 por el siguiente:

"Art. 124.- De las aprobaciones de las urbanizaciones y subdivisiones: Las urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas por el Alcalde/sa a través de la emisión de la correspondiente Resolución Administrativa, previo a contar con los informes técnicos favorables de la Dirección de Planificación, y de la Procuraduría Sindica Municipal".

**Art. 3.-** Refórmese el Art. 125 sustituyéndose la frase: "Una vez que el Concejo Municipal haya aprobada la ordenanza de urbanización" por la siguiente: "Una vez que el Ejecutivo haya aprobado y emitido la Resolución Administrativa de Urbanización".

**Art. 4.-** Sustituyéndose el Art. 127 por el siguiente:

"Art. 127.- Entrega y transferencia de Áreas Verdes y Comunes: Dentro de la Resolución Administrativa emitida por el Alcalde/sa de la aprobación Urbanización o de la subdivisión, constará la transferencia del Área Verde o comunal de conformidad a lo establecido en el Art. 424 del COOTAD, a lo cual se adjuntará el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros de las Área Verdes entregadas al GAD Municipal Intercultural del cantón Pujilí, las mismas se protocolizará y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Pujilí.



## DISPOSICIONES GENERALES:

**PRIMERA.-** El restante contenido de la Ordenanza manténgase vigente en su totalidad sin cambio alguno.

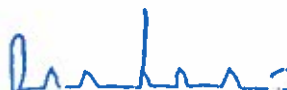
**SEGUNDA.-** En aquellos artículos de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad) y de sus Reformas que consten que la aprobación de los fraccionamientos son de potestad del Concejo Municipal deberán ser sustituida por la aprobación del Ejecutivo Municipal a través de la emisión de la Resolución Administrativa.

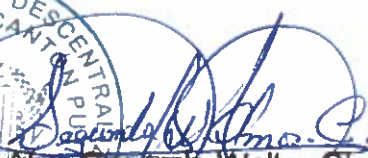
**TERCERA.-** La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por la Cámara Edilicia y sancionada por el Alcalde de conformidad a lo establecido en el Art. 322 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

**ÚNICA.-** Deróguese de manera expresa todas las Ordenanzas así como sus Reformas que se contrapongan al presente Instrumento.

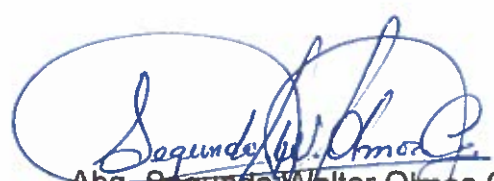
Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 02 días del mes de diciembre del 2019.

  
Dr. Edgar Alonso Jiménez Sarzosa,  
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ (E)

  
Abg. Segundo Walter Olmos Comina,  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, en primera discusión en la sesión extraordinaria celebrada el día miércoles 13 de noviembre del 2019 y en segunda y definitiva discusión en sesión ordinaria celebrada el día lunes 02 de diciembre del 2019, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Pujilí, 03 de diciembre del 2019

  
Abg. Segundo Walter Olmos Comina,  
SECRETARIO GENERAL



Gobierno Autónomo  
Descentralizado  
Municipal  
del Cantón Pujilí



**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Abg. Segundo Walter Olmos Comina, a los 03 días del mes de diciembre del año 2019, a las 09h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde, para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Abg. Segundo Walter Olmos Comina.  
**SECRETARIO GENERAL**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Cantón, a los 03 días del mes de diciembre del año 2019, a las 15h30, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo que se remita para su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.**



**CERTIFICADO DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal, Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 03 días del mes de diciembre del 2019.

Abg. Segundo Walter Olmos Comina,  
**SECRETARIO GENERAL**

