

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DE ANTONIO ANTE**

CONSIDERANDO:

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

Que, el GADMAA ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley;

Que, el crecimiento de la ciudad se ha efectuado en los últimos años en forma desorganizada, sin sujeción a una planificación y ordenamiento territorial actualizado y acorde a la realidad y necesidades de la población con una visión de sostenibilidad a futuro con principios de solidaridad y salvaguarda del bienestar y derechos colectivos;

Que, con relación al fraccionamiento de suelo, resulta indispensable la regulación municipal de las actuaciones o proyectos que tienen por objeto el fraccionamiento, urbanización, subdivisión o reestructuración de predios en cualquiera de sus formas;

Que, es imprescindible que los asentamientos poblacionales con características urbanas del Cantón, cuenten con las reservas de suelo adecuadas para la dotación de vías y equipamientos comunitarios que permitan la conformación de espacios sustentables para una provisión responsable, programada y satisfactoria de servicios básicos;

Que, es necesario regular el diseño del sistema vial de los fraccionamientos, parcelaciones y división de suelo en cualquiera de sus formas que requieran esta infraestructura, con miras a garantizar la imagen urbana, así como los niveles de accesibilidad a los predios resultantes de las divisiones y a disminuir los costos de urbanización;

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

Que, es necesario garantizar que se cumpla la obligación de los promotores de ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios urbanos que incluyen la apertura de vías que no han sido previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial por parte de la Municipalidad como componentes básicos y estructurantes del sistema vial;

Que, es necesario someter a proyectos de reestructuración parcelaria a las porciones de suelo urbano en las cuales, por las características de subdivisión practicada, no sea posible

un aprovechamiento conveniente con el emplazamiento de vías, equipamientos y edificaciones en general;

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

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

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

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

Que, el Art. 54 del COOTAD, en su literal a) determina que es función del GAD municipal promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar y alcanzar un Buen Vivir a través de la implementación y práctica de políticas públicas sociales, ambientales y económicamente responsables;

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

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

Que, el Art. 55 del COOTAD, en su literal b) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 55 del COOTAD, en sus literales j) e i) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; así como preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas a su uso;

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

Que, el Art. 466 del COOTAD, establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

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

Que, los Art. 470 y 471 del COOTAD, establece que los fraccionamientos urbanos y agrícolas se sujetarán a las normas que para el efecto contenga el plan de ordenamiento territorial;

Que, las Disposiciones Especiales de los Gobiernos Metropolitanos y Municipales, Capítulo II, Fraccionamientos de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Quinta, Obligaciones de los Propietarios, en su Art. 487 impone la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector donde se han de ejecutar obras de urbanización, señalándose en el literal b) que cuando se trate de fraccionamientos se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total;

Que, de conformidad con los Arts. 54 literal c), 55 literal a) y b) y 57 literal x) del COOTAD y el Art. 44 literal b) y Disposición Transitoria Cuarta del Código de Planificación y Finanzas Públicas, la contribución o entrega mínima del quince por ciento y máximo del veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido en el Art. 424 del COOTAD, corresponde exclusivamente al fraccionamiento con fines urbanos;

Que, las Reformas y Derogatorias establecidas a partir de la publicación del COOTAD el 19 de octubre de 2010, en su disposición primera determina en su literal a) la derogatoria de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en su literal z) la derogatoria de todas las normas legales que sean contrarias al código; entre ellas la Ordenanza de Lotización y Urbanizaciones de la ciudad de Atuntaqui;

Que, en sesiones realizadas los días 17 y 19 de Marzo del 2015 el Concejo Municipal del GADMAA aprobó la Ordenanza que Sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Antonio Ante;

Que, la Ordenanza que regula la Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento, Urbanización y reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Antonio Ante y de Fraccionamiento de Predios Rurales, fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 607 de fecha 14 de octubre del 2015.

Que, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 240 y segundo inciso del numeral 14 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN ANTONIO ANTE Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RURALES

CAPÍTULO I:

GENERALIDADES

Del Ámbito de Aplicación

Art. 1.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de urbanizaciones, parcelaciones, lotizaciones, fraccionamientos, división en cualquiera de sus formas y reestructuraciones de lotes que se ubican en la jurisdicción del Cantón Antonio Ante de conformidad con el contenido del Art. 54 literal c) del COOTAD.

De la Clasificación de Suelo

Art. 2.-En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo legal en cuanto a sus obligaciones urbanísticas, legales y normativas, el suelo se divide en:

Suelo Urbano y Suelo Rural.- Clasifíquese al Suelo Urbano en:

- Suelo Urbano o Suelo Consolidado
- Suelo Urbanizable o en Proceso de Consolidación,
- Suelo de Vocación Agrícola y
- Suelo No Urbanizable.

El suelo Rural se clasificará: En sus respectivas categorías de ordenación de suelo de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y contenidos en las Fichas de Ordenación Territorial constantes en los Anexos N° 1, 2 y 3 del presente documento.

COOTAD. **Art. 54. Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.** Literal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, fraccionamiento, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Publicado en el Registro Oficial, Suplemento 303 el 19 de octubre de 2010.

Se atenderá a los siguientes parámetros para la clasificación del suelo urbano y rural:

- a) Suelo Urbano o Suelo Consolidado.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad de Atuntaqui, las comunas y comunidades urbanas y las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales. Inclúyanse dentro de esta categoría también como suelo urbano todas aquellas urbanizaciones aprobadas por el GADM-AA, así como las Comunas urbanas existentes, cuyos territorios, total o parcialmente se encuentren en perímetros urbanos, se amparara en la Ley de Organización y Régimen de las Comunas en lo que fuere pertinente, y de manera conexa se aplicara lo estipulado en la presente Ordenanza.
- b) Suelo urbanizable o Promoción Inmediata (en Consolidación).-** Entendido como aquél que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante 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 consideradas como tales deberán

justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos en los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial así como en los respectivos Planes Maestros de dotación de Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.

- c) Suelo de Vocación Agrícola.-** Es el Suelo constituido fundamentalmente por los terrenos comprendidos entre el límite de la parroquia de Atuntaqui y el perímetro de las áreas urbanas de Atuntaqui y Andrade Marín. Es equiparable en aprovechamiento de uso al suelo rural, por cuanto está destinado a fines vinculados con la protección del ambiente natural y utilización racional de los recursos naturales, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano; y,
- d) Suelo No Urbanizable.-** Para efectos de aplicación, se constituyen los espacios territoriales ubicados en el área rural del cantón; así como aquellas áreas que se considerarán también como suelos no urbanizables, y exista riesgo inminente, solo será factible edificar siempre y cuando los estudios de suelo arrojen en sentido positivo, estudios relacionados a los bordes, riveras, márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos, lagunas y en general suelos de pronunciada inclinación que impliquen riesgo y presenten problemas de inestabilidad geológica, los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas en concordancia con las disposiciones de la Ordenanza que Regula y Controla las Construcciones en la Circunscripción Cantonal y Determinaciones Complementarias para la Aprobación de Proyectos Arquitectónicos, Urbanísticos y de División de Terrenos del Cantón Antonio Ante. Se determinan como zonas inestables en las cuales no se permitirá ningún tipo de edificación las establecidas en el Anexo N° 4: Mapas de Riesgo por Fenómenos de Inestabilidad de Suelos del Área Urbana y Rural del Cantón Antonio Ante.
- e) Suelo Rural.-** Aquel que por ley está inscrito en las parroquias rurales del Cantón, siendo terrenos valorados por su uso en actividades productivas del sector primario y de características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales o formas de organización social ancestral, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

Categorías de ordenación de suelo rural.- Conforme la clasificación y determinaciones del Plan de Ordenamiento Cantonal:

Suelo Rural de Especial Conservación Estricta:

Por la función ambiental en el territorio y el nivel de intervención del hombre, esta categoría se subdivide en las siguientes subcategorías:

- **Áreas Protegidas:** Corresponden a zonas especiales de conservación ambiental: Laderas del Volcán Imbabura.
- **Áreas de Conservación Estricta:** Corresponden a ecosistemas de páramos, zonas de altura, bosques naturales y vegetación arbustiva intacta, estas áreas cumplen la función de regulación ecológica e hidrológica en el territorio; además, son el hábitat de la flora y fauna silvestre y la reserva de la biodiversidad.
- **Áreas de Conservación Estricta y Regeneración:** Corresponden a ecosistemas de páramos, bosques y vegetación arbustiva entrozado, es decir intervenido por el hombre, son suelos de pendientes abruptas (mayor a 70%), suelos de agrología VII y VIII; vertientes y cañadas de los márgenes de ríos y quebradas y humedales. En estas áreas hace necesario la restauración y la recuperación con especies florísticas propias de los ecosistemas para garantizar su función ambiental del suelo.
- **Áreas de Uso Cultural-Arqueológico:** Corresponden a sitios arqueológicos, montes, cerros sagrados, que arraigan elementos culturales, espirituales y arqueológicos de la Cultura Antena; son áreas de interés para la prospección arqueológica, investigación, desarrollo cultural y turístico.

Suelo Rural de Explotación Regular:

- **Áreas de Uso Agrícola Intensivo:** Agro ecosistemas con capacidad agro productiva intensiva, suelos medianamente planos, ondulados, inclinados, espesor grueso, capacidad de intercambio catiónico alto a medio, áreas con potencial de riego, disponibilidad de infraestructuras y canales de apoyo a la producción.

Se fortalecerá los cultivos de ciclo corto (hortalizas y granos), frutales, cultivos perennes y asociados en la parroquia de Imbaya. En estas áreas se requiere de implementación de infraestructuras de apoyo a la producción, así, como la dotación de centros de acopio y unidades agroindustriales.

- **Áreas de Uso Agrícola Extensivo:** Agro-ecosistemas con capacidad agro-productiva mediana, zonas de laderas y relieves muchas veces no tiene riego permanente, fertilidad del suelo mediana a baja, limitada disponibilidad de infraestructuras de apoyo a la producción. Aquí se fortalecerá los sistemas de producción tradicional (cultivos Andinos), producción agroecológica, en combinación con prácticas agroforestales, y las prácticas anti-erosivas de conservación del suelo.

Estas áreas juegan el rol de la seguridad alimentaria y de subsistencia.

La vocación de suelos es para cultivos forestales o manejo silvicultura con cultivos agropecuarios, con estas áreas se pretende revitalizar el carácter de agro ecosistemas, es decir manejo forestal con afección agropecuaria regulada.

Las categorías de Suelo Rural se encuentran señaladas en los Anexos N° 2 y N° 3, Fichas de Ordenación y Mapa de Categorías de Ordenación de Suelo del cantón Antonio Ante respectivamente.

Del Aprovechamiento de los Suelos

Art. 3.- Los terrenos ubicados en las áreas urbanas y rurales del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a las respectivas fichas de ordenación territorial que se derivan de la aplicación de los Planes de Ordenamiento Territorial efectuados por parte del GADMAA y constantes en el Anexo N° 2 del presente documento, así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción por parte de la municipalidad y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable del cantón únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su fraccionamiento con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotaciones de infraestructura y servicios básicos contenidas en los respectivos Planes Maestros de Agua Potable y Saneamiento. Su aprobación, a más de las determinaciones del párrafo anterior estará condicionada a las determinaciones que establecerá el correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables y Rurales carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios nuevos procesos de urbanización y estarán sujetos a las determinaciones que se establecen en el Capítulo IV, Art. 9 del presente cuerpo normativo.

CAPÍTULO II:

DEFINICIÓN DE LOS PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL DE ANTONIO ANTE.

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

a) Fraccionamiento o Subdivisión Urbana.-

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

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente a acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

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.

Este concepto también se aplicará para el área urbana de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales que cuenten con vías de acceso carrozable.

b) Urbanización.-

Se considerará urbanización la división de un terreno en más de diez lotes. Estas actuaciones también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales que sean identificados en los diferentes procesos de Planificación Territorial y cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del GADMAA que permitan el adecuado tránsito vehicular y su correspondiente dotación de infraestructura básica.

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

Los fraccionamientos, subdivisiones urbanas y urbanizaciones y particiones extrajudiciales serán aprobadas por la Dirección de Planificación acorde a las disposiciones del artículo 472 del COOTAD, quien requerirá para el efecto que el proyecto cuente con los informes técnicos correspondientes de la Jefatura de Planificación y Urbanismo así como de aquellas Direcciones Municipales o Empresas que fueren pertinentes de conformidad a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo.

Las divisiones de suelo correspondientes a procesos de partición judicial se someterán a las disposiciones de uso y ocupación que determinen los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, así como a los procesos establecidos en la presente normativa y su aprobación se realizará por parte del Concejo Municipal en concordancia con el contenido del Art. 473 del COOTAD y demás determinaciones de la presente ordenanza.

c) Reestructuraciones de Lotes o Reestructuración Parcelaria.-

Se entenderá por reestructuración parcelaria la ejecución de un nuevo trazado de fraccionamientos 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 los propietarios.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GADM-AA y deberá ser tramitada por la Jefatura de Planificación y Urbanismo, y aprobada por la Dirección de Planificación previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

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 que la reestructuración sea impuesta por el GADM-AA, previa notificación a los propietarios.

d) Fraccionamientos rurales.-

Se considera fraccionamiento rural, a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terrenos con fines de vivienda, con frente a una vía pública o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente puedan considerarse como urbanizables, o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques humedales y otras áreas consideradas como ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno con fines de vivienda, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

No se autorizará lotizaciones en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, los que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

e) Fraccionamiento Agrícola.-

Considerase fraccionamiento agrícola a la división en dos (2) a diez (10) lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural, destinados al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. De

ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujeta a esta ordenanza, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal.

División o partición Sucesoria.- Se entenderá como tal a aquellas parcelaciones de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte, que deberá seguir las normas de subdivisión o fraccionamiento según la ley y esta ordenanza. En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de fraccionamiento agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente ordenanza a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

CAPÍTULO III:

DE LOS LOTES

Art. 5.- Características de los lotes.- Tendrán un trazado perpendicular a una vía, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

La relación entre el frente y el fondo del mismo será 0.25 y 1 como máximo; su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte.

Se permite una tolerancia del 10 % en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15 % de la totalidad de los lotes proyectados en el estudio de lotización. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50 % de los lotes.

Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará una tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

Art. 6.- Determinación del Área mínima en el Cantón Antonio Ante.- El área mínima a fraccionarse dentro del Cantón en el área Urbana y rural está determinada en el siguiente cuadro:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 471.- Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

ZONIFICACIÓN URBANA Y RURAL DE ANTONIO ANTE														
ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA PISOS	MÁXIMA METROS	COS %	CUS %	FRENTE	LATERAL 1	RETROS LATERAL 2	MÍNIMO POSTERIOR	ENTRE BLOQUES	DENSIDADES BRUTAS	OBSERVACIONES
AA-204	Sobre línea	200	08.00	4	12.00	75	300	0.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-304	Sobre línea	300	10.00	4	12.00	75	300	0.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-503	Sobre línea	500	12.00	3	9.00	75	225	0.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-603	Retiro	600	15.00	3	9.00	60	180	5.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-1003	Retiro	1.000	18.00	3	9.00	60	180	5.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-1503	Retiro	1.500	20.00	3	9.00	60	180	5.00	0.00	0.00	3.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-2502	Aislada	2.500	30.00	2	6.00	45	90	10.00	3.00	3.00	5.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-5002	Aislada	5.000	50.00	2	6.00	45	90	10.00	5.00	5.00	5.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-10002	Aislada	10.000	100.00	2	6.00	10	20	10.00	5.00	5.00	5.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
AA-10.H	Aislada	10H ras.	100.00	1	3.00	5	10	25.00	25.00	25.00	25.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.
CANTERAS	Aislada	10H ras.	100.00	1	3.00	5	10	25.00	25.00	25.00	25.00	6.00		Verificar características de su entorno para retiros y fraccionamientos.

Exceptúense del cumplimiento de las normas señaladas en el cuadro anterior los proyectos de vivienda de interés social debidamente calificados por el Concejo Municipal, y que se hallen en Áreas establecidas para esta finalidad de conformidad a lo estipulado en el plan de Ordenamiento Territorial, dichos terrenos podrán tener un frente mínimo de 6 m, y una superficie de 120 m²., con una tolerancia del 10%.

CAPÍTULO IV:

DE LAS NORMAS A OBSERVARSE EN LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Art. 7.- Los proyectos de fraccionamiento, urbanización y reestructuración de lotes de las áreas urbanas y rurales del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiros, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en la presente ordenanza y sus respectivos anexos; así como, en las determinaciones de mayor especificación que en su momento se aprobaran por parte del GADM-AA a través de la aprobación de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de Atuntaqui, Planes de Ordenamiento Parciales, Especiales y Urbano Parroquiales, sin perjuicio de las normas que se señalan en el presente cuerpo legal y sus respectivos Reglamentos.

Art. 8.- En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

Art. 9.- Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo Sector de Planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

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

- a)** De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b)** De 4,50 metros de sección para profundidades de hasta 30 metros; y,
- c)** De 6 metros de sección para profundidades mayores de 30 metros y de hasta 40 metros.

Art. 10.- Los proyectos de fraccionamiento agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, a más de las disposiciones de las fichas de ordenación anexas se sujetarán a las siguientes normas:

- a.** Todos los actos de fraccionamiento, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo Rural, Suelo de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- b.** Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán elaborar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, fraccionamiento o segregación de fincas o terrenos en el suelo urbano o rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.
- c.** En el Suelo No Urbanizable, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y el Suelo Rural quedan prohibidos los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población.

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Art. 54, literal c) Establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, fraccionamiento, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Art. 55, literal a) 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Art. 471.- Fraccionamiento Agrícola.- Considérese fraccionamiento agrícola al que afecta terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

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.

Art. 473.- Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 470.- Fraccionamiento y reestructuración urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente a acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia. 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.

- d.** Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.
- e.** En Suelo Rural, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable sólo se permiten fraccionamientos agrícolas. Se entenderá por fraccionamiento agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
- f.** Indistintamente del tipo de aprovechamiento de suelo procederá todo emplazamiento de edificaciones, construcciones y cerramientos en pendientes siempre y cuando el estudio de suelos sea factible, por cuanto el citado suelo pueda que presente problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protecciones de ríos, quebradas.
- g.** Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo rural y suelo no urbanizable están determinadas por las fichas de ordenación territorial anexas en la presente ordenanza (Anexo Técnico N° 2).
- h.** Las características de ocupación del suelo a regir en las cabeceras parroquiales rurales, suelo urbano de vocación agrícola y núcleos poblacionales existentes hasta que cuenten con sus respectivos planes de ordenación urbana y territorial están definidas en las respectivas fichas de ordenación del Anexo Técnico N° 2.
- i.** Establézcase por medio de la aprobación de la presente ordenanza la delimitación de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales del cantón definidas para el efecto en el anexo técnico N° 1: Límite de las Áreas Urbanas de las Parroquias Rurales del Cantón Antonio Ante. Dicha delimitación es el producto del análisis de las condiciones de consolidación, disponibilidad de infraestructura básica, redes viales, elementos topográficos significativos y pendientes, los mismos que permanecerán vigentes hasta contar con los respectivos planes de ordenamiento territorial de las cabeceras parroquiales rurales.

- j. Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condóminos o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto área y dimensiones de los lotes situados en los asentamientos mayores, las zonas urbanas o de expansión urbana, estos podrán ser mínimo de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de superficie y seis metros de frente. Con una tolerancia del 10%. Las mismas características serán para los postulantes del bono de la vivienda; previa la presentación de la Posesión Efectiva, y conforme a lo estipulado en el Artículo 473 del COOTAD.

Art. 471.- Fraccionamiento Agrícola.- Considérese fraccionamiento agrícola al que afecta terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

- k. Las subdivisiones en el área rural, que será el fraccionamiento del suelo hasta por 10 lotes en todo el predio, destinadas a áreas de la producción agrícola o agropecuaria serán autorizadas siguiendo los procedimientos que se encuentren establecidos para las subdivisiones en el área urbana y, cumplirán como mínimo con las especificaciones técnicas del sector y que se encuentran establecidas en el anexo técnico No. 2.
- l. Para los casos de Particiones judiciales, los jueces, previo a la sentencia deben observar, que los informes periciales y acuerdos a los que lleguen los litigantes, cumplan con los parámetros respecto a las áreas mínimas y frentes de los lotes establecidos en la presente ordenanza, según sea necesario fraccionar.
- m. En los casos judiciales relacionados a juicios por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, de ser pertinente y según corresponda; las personas que hayan adquirido el dominio de una fracción de terreno por este medio, deberán presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, el o los levantamientos planimétricos del o los predios que se litiga.

CAPÍTULO V:

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANIZABLES DEL CANTÓN

Art. 11.- Para la ejecución de los proyectos que constan en los planes de desarrollo y ordenación territorial así como para el desarrollo de los proyectos de división que generen fraccionamientos con fines de urbanización o asentamientos poblacionales en las áreas urbanizables del Cantón Antonio Ante, a todo predio que hubiere o no 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, 487 y 488 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos efectuados con fines de urbanización, se cederá gratuitamente al GADM-AA, 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 total del lote dividido.

De la Provisión Obligatoria de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal

Art. 12.- Los propietarios de los terrenos destinados a fraccionarse con fines urbanísticos y de superficies superiores a cinco mil (5.000,00 m²), en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, una área útil de lo lotizado en un solo cuerpo (750 m²) a fin de que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- a.** Para los terrenos comprendidos desde uno hasta 5.000 metros cuadrados se entregará el 15% del área útil para la conformación de un área verde (parque), u otro equipamiento comunitario.
- b.** Para los terrenos con superficies superiores a los 5.000,00 metros cuadrados se entregará el 20% del área útil del terreno, para la conformación de áreas verdes y equipamiento comunitario.

En caso de que el predio a entregarse al gobierno municipal, por su superficie no se cumpliera con el tamaño de lote mínimo de 750 metros cuadrados de acuerdo a las normas y coeficientes de uso de equipamiento y servicios para el Cantón, se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral del área correspondiente al 15% del área útil del predio fraccionado, de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del Arts. 424 del COOTAD, cantidad que el GADM-AA destinará en forma exclusiva para la compra de terrenos que serán utilizados para los mismos fines.

A esta área podrá disminuirse las afectaciones que siendo superficie útil por motivos de reservas de suelo para vías, espacios libres y equipamiento comunitarios que haya establecido el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a la ordenanza No. 0009 GADM-AA-2015 Capítulo III de REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL; Título I; Condiciones generales; artículo No. 22 Compensación de áreas con la necesidad de realizar obra pública; obligatoriamente se deberá observar y aplicar lo estipulado en el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Se considerará área útil todo aquel terreno objeto de ocupación en el cual se puedan proponer terrenos susceptibles de edificación.

El porcentaje de cesión del área útil del terreno no eximirá al promotor de entregar al GADM-AA las áreas de terreno comprendidas dentro de los porcentajes máximos establecidos por la ley en el literal b) del Art. 487 del COOTAD.

En el caso de las urbanizaciones, la planificación deberá establecer inexcusablemente en las áreas entregadas como verdes y comunales, la utilización de estas zonas de esparcimiento con los servicios mínimos indispensables para el desarrollo de dicha actividad.

Los proyectos de fraccionamiento y urbanización deberán incorporar las directrices de diseño vial y trazados planificados por el GADM-AA y contenidas en los planes de ordenamiento territorial y en aquellos casos debidamente justificados por parte del GADM-AA.

Art. 22.- Compensación.- Para los casos de excedentes de áreas y de haber la necesidad del propietario de fraccionar, deberá dejar el porcentaje correspondiente de áreas verdes, y en caso que el GADM_AA tenga la necesidad de hacer obra pública como vialidad, se procederá a la compensación respectiva de conformidad al cálculo realizado por la Dirección de Planificación territorial, y de haber pago lo hará ya sea el GADM_AA o el usuario.

De las Condiciones de Distribución de Áreas Verdes y Equipamientos Comunales

Art. 13.- Las condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales serán las siguientes:

- a.** La distribución de equipamientos deberá estar planteada para servir a la población del barrio o en su defecto de la población proyectada para el fraccionamiento. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con planificación se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes de recreación.

Las áreas mínimas de los lotes para el emplazamiento de equipamientos comunitarios serán las siguientes:

NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS								
Equipamiento y Servicio		Coeficiente de Uso Porcentaje de población Total	Norma de Uso m2/unidad	Capacidad de unidad Unidad/número de usuarios	Dimensión Operativa Óptima N° de Unidades	Estacionamiento 1 plaza/m2 construcción	Superficie de Terreno m2	Radio de Uso metros
EDUCACIÓN	Jardín de niños	4.5	83m2 const/aula	1 aula/35 niños	6 aulas/1 turno	400	1500	350-500
	Escuela Primaria	21.0	117m2 const/aula	1 aula /50 niños	12 aulas/2 turnos	200	5000	350-500
	Escuela Secundaria	4.3	125m2/const/aula	1 aula/50 alumnos	18 aulas/2 turnos	400	9000	500-1000
CULTURA	Biblioteca Pública	40.0	4.2m2 const/silla	5 usuarios/silla/día	200m2 const/48 sillas	40	400	1000-1500
	Centro comunitario	63.0	20 hab/ 1m2 construcción	4 usuarios/m2 const	500-750 m2 construcción	50	1500	500-1500
SALUD	Sub-centro de salud	100	75 m2 const/consultorio	22 pacientes/día consultorio	2-3 consult/2 turnos	30	600	500-1000
ASISTENCIA SOCIAL	Guardería infantil	0.6	50m2 const/módulo	9-14 niños/módulo	12-24 mod/1.5 turnos	1	1000	>500
SEGURIDAD	Unidad de Policía Comunitaria	100			150m2 construcción	2	300	>500
	Comandancia de Policía	100	1m2/165 habitantes	150m2/10000 habitantes	150-1500m2 const.	50	1000	barrio
	Estación de bomberos	100	0.003 a 0.01 m2/habitante	1 autobomba/50000	1-5 autobombas	50	1500	Sector-ciudad
RECREACIÓN	Parque Infantil	29.0	1.6m2/niño	0.6 niños/m2	500	1 plaza/250m2	>300	<350
	Parque barrial	100	0.01-0.02 m2/hab	0.55m2/hab	10000	1 plaza/250m2	>1500	500-1000
	Centro deportivo	55.0	0.04-0.06m2/hab	1.1 usuarios/m2	30 canchas	1 plaza	3 Ha	ciudad

- b. El Departamento de Planificación, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística que sea requerida 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 eliminarán la obligatoriedad de cesión resultante de la aplicación de los porcentajes máximos establecidos en las disposiciones de los Arts. 487 y 488 del COOTAD y de 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 comunidad¹⁰. 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.** 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.
- f.** 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.
- g.** En caso de que el porcentaje requerido por la institución sobrepase el 35% determinado en el Art. 487 del COOTAD, sustentadamente el departamento de planificación requerirá la declaratoria de utilidad pública en el excedente, sujetándose a los requerimientos legales y a lo establecido en la sección séptima denominada expropiaciones del COOTAD.

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Art. 429.- Libertad de Uso.- Las personas naturales o jurídicas, o entes carentes de personalidad jurídica tienen libertad de usar los bienes de uso público, sin otras restricciones que las impuestas por la Constitución, la Ley, ordenanzas y reglamentos respectivos.

CAPÍTULO VI:

DE LAS MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS.

Art. 14.- La definición de las márgenes de protección a los ríos y quebradas se realizará de acuerdo a un estudio de cada cuenca hidrográfica.

Franja de Protección Ambiental.- Establézcase como franja de protección ambiental al retiro que va en función del cálculo de la diferencia de nivel existente entre la línea máxima de creciente y la altura del terreno en pendiente; dicho retiro será considerado de acuerdo al ancho del sistema hídrico de la siguiente norma técnica:

1. Para cuerpos hídricos de 0,1 a 5 metros, la franja de protección ambiental será de 10 metros a cada lado.
2. Para cuerpos hídricos de 5,1 metros a 10 metros, la franja de protección será de 20 metros a cada lado.

3. Para cuerpos hídricos de 10,1 metros o más, la franja de protección será de 30 metros a cada lado.

Están expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural y no afecten las áreas de protección, el caudal hídrico, márgenes de los ríos, riveras y sus playas.

Las márgenes de protección de los ríos y quebradas son medidas desde los bordes superiores.

Art. 15.- En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de protección de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con una multa equivalente al daño causado, que en ningún caso será inferior a cinco salarios básicos unificados, para lo cual la Comisaría Municipal solicitará el informe técnico a la Dirección de Gestión Ambiental del GADMAA.

CAPÍTULO VII:

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

Art. 16.- En los proyectos de fraccionamiento o urbanización de predios urbanos que incluyan la apertura de vías, el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costa, todas las obras de infraestructura correspondientes a la vía o vías propuestas por el promotor tales como:

- a. Apertura de vías,
- b. Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
- c. Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
- d. Instalaciones domiciliarias,
- e. Construcción de aceras y bordillos,
- f. Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales,
- g. Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público,

- h. Instalación de redes de telefonía y/o sistemas de comunicación alternativos,
- i. Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados; y
- j. Señalización vehicular, así como de ser el caso, el diseño de obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, control 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. Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada determinada por esta ordenanza en el anexo 2.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos. Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la Municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías. Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS URBANÍSTICOS

Art. 17.- Para la aprobación del diseño urbano de anteproyectos de fraccionamiento y urbanización de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de la Dirección de Planificación Territorial del GADM-AA:

Expedientes Administrativos y Legales.

- a) Solicitud al Alcalde suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización del anteproyecto, 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 a equipamientos.

- b)** Escritura inscrita en el registro de la propiedad; adjunto certificado del registro de propiedad actualizado, en caso de ser rechazado por defectos de forma o fondo, el solicitante tendrá el término de 5 días para presentar una nueva certificación.
- c)** Certificado de Afección y Línea de Fábrica de la Propiedad vigente y actualizada otorgada por el Departamento de Planificación.
- d)** Certificado de factibilidad de dotación de agua potable y alcantarillado otorgado por la empresa pública EPAA.
- e)** Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica, otorgado por la Empresa Eléctrica Regional Norte. EMELNORTE
- f)** Formulario de Revisión de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Expedientes Técnicos.

a) Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- En el caso de fraccionamientos que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá quedar georeferenciado a la red de coordenadas geográficas y a la cota real sobre el nivel del mar que dispone GADM-AA. Los hitos (H1, H2, etc.) en relación a los vértices que sean necesarios para este fin serán construidos de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
- La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Parroquial, a escala 1:1000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por una franja de territorio adyacente al predio objeto de actuación, de por lo menos 300 metros de ancho y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, parques y plazas ya existentes.
Para la confección de este plano de ubicación la Municipalidad facilitará la cartografía necesaria.
- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de anteproyecto urbanístico. En el que constarán:
- Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
- La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica.
- Cuadro de estadística general, que contendrá: El área de escrituras, el área del levantamiento planimétrico, la superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.

- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H). La Jefatura de Planificación podrá requerir el diseño del perfil de cualquiera de las vías propuestas en el anteproyecto de considerarse pertinente para garantizar la funcionalidad de la propuesta de fraccionamiento.

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

1. Localización del predio.
2. Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
3. Relaciones Urbanísticas del predio.
4. Loteamiento propuesto.
5. Red vial propuesta, con informe de factibilidad técnica suscrita por un Ingeniero Civil.
6. Informe de factibilidad técnica de dotación de redes de agua potable y alcantarillado en función del diseño urbano propuesto, suscrito por un ingeniero civil.
7. Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
8. Áreas afectadas; y,
9. Resumen de superficies.

Cuando los proyectos de fraccionamiento urbano no contemplen la apertura de vías, se excluirán todos los expedientes técnicos referidos a ellas.

Art. 18.- La verificación del replanteo de los lotes se efectuará previo a la aprobación del anteproyecto urbanístico para lo cual el proyectista efectuará el replanteo de vías, lotes y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Jefatura de Planificación Urbana, Avalúos y Catastros.

Este requisito podrá también exigirse en el caso de los fraccionamientos que no incluyan la apertura de vías, pero que por su ubicación y relación con predios vecinos y espacios públicos se juzgue necesario a criterio técnico de la Jefatura de Planificación Urbana.

Art. 19.- Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con tres copias de los planos y dos Cds con los archivos en formato CAD georeferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 20.- La Jefatura de Planificación Urbana luego de la revisión emitirá un informe para su aprobación a nivel de anteproyecto siempre que éste cumpla con las normas establecidas en esta ordenanza, caso contrario procederá a dar por escrito las recomendaciones que estime necesario, puntualizando los cambios a que debe someterse. Una vez sea aprobado

se emitirá el certificado de aprobación que autorizará la elaboración de los estudios a nivel de Proyecto.

Art. 21.- Los diseños urbanos de anteproyectos y proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios que incluyan o no la apertura de vías serán aprobados en forma directa contando para el efecto con el formulario procedente de las Jefaturas de Planificación Urbana, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, que lo emitirán en un plazo no mayor a quince días hábiles. En el caso de particiones judiciales se procederá a elaborar los informes técnicos sobre el proyecto de fraccionamiento presentado de conformidad con las disposiciones de los artículos 4 y 17 y demás pertinentes de la presente Ordenanza y Art. 473 del COOTAD, según sea pertinente.

Art. 22.- En los planos sellados y memoria técnica sellada se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes, sino únicamente cuando haya obtenido todos los permisos por parte del GADM-AA.

Art. 23.- Una vez que el diseño urbano ha sido aprobado a nivel de anteproyecto, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- a) Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado con sus respectivos presupuestos, a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado Municipal.
- b) Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público con sus respectivos Presupuestos, a la Empresa Eléctrica Regional.
- c) Sistema de telefonía o comunicación alternativa a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones o su equivalente.
- d) Pavimentos con sus respectivos presupuestos, Presupuesto Total y cronograma de ejecución de Obras de Urbanización, a la Dirección de Servicios de Obras Públicas del GADM-AA, para el efecto ésta dependencia dispondrá de 15 días, incluyendo la aprobación del presupuesto para su ejecución y de ser el caso, el de las obras especiales señaladas en el Artículo 16 de esta Ordenanza y que deberá acompañar el Promotor.
- e) Plan de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor, a la Jefatura de Gestión Ambiental de la Municipalidad en relación a:

- 1. Transporte y disposición final de escombros de la construcción.
- 2. Transporte de materiales de construcción.
- 3. Interrupciones temporales de tráfico vehicular.
- 4. Espacios de circulación peatonal emergentes.
- 5. Seguridad de trabajadores de la construcción.
- 6. Suspensión temporal de servicios.

7. Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.
8. La construcción de obras especiales señaladas en el Art. 16 de la presente Ordenanza; y,
9. Otros, que en cada caso juzgue pertinente la Dirección de Planificación Territorial.

La presentación de dichos estudios serán requisitos obligatorios para la presentación a nivel de proyecto y posterior autorización del fraccionamiento a nivel de proyecto definitivo por parte del GADM-AA.

Art. 24.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de **(180) ciento ochenta días** 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.

PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

Art. 25.- Para la aprobación del diseño urbano de proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Planificación del GADM-AA:

Expedientes Administrativos y Legales.

- a) Solicitud al Alcalde suscrita por el promotor 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 a equipamientos.
- b) Certificado o memorando de aprobación vigente del Anteproyecto, emitido por la Dirección de Planificación.
- c) Planos sellados y memoria técnica sellada del Anteproyecto.
- d) Formulario de Revisión de Fraccionamientos y Urbanizaciones.
- e) Certificación emitida por la Empresa 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.
- f) 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.
- g) Certificación emitida por la CNT de aprobación del diseño de redes telefónicas o sistemas alternativos de comunicación.
- h) Certificación otorgada por la Dirección de Servicios de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de la vía y de construcción, de ser el caso, de las obras especiales previstas en el Art. 15 de esta ordenanza; y,

- i) Certificación otorgada por la Jefatura de Gestión Ambiental de aprobación del plan de manejo ambiental, de ser el caso.

Todas estas certificaciones antes señaladas deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además los planos debidamente sellados.

Expedientes Técnicos.

a) Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico geo-referenciado de precisión del predio a escala. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Parroquial, a escala 1:1000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, conforme el anteproyecto aprobado.
- La propuesta de fraccionamiento y forma de ocupación del predio, a escala y a nivel de proyecto urbanístico con todas las modificaciones que los estudios produjeron en el anteproyecto. En el que constarán:
 - ✓ Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden.
 - ✓ La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones. o Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica.
 - ✓ Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
 - ✓ Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja.
 - ✓ El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala, en el que constarán: La demarcación de calzadas, carriles de circulación vehicular, ejes e intersecciones, ángulos, cotas en las intersecciones, radios de giro, señalización vehicular. Este diseño deberá quedar referenciado al hito de demarcación (H).
 - ✓ El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.
 - ✓ El diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto, aprobado por la Dirección de Servicios de Obras Públicas.
 - ✓ De ser el caso la ubicación de plantas de tratamiento y potabilización de agua.

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

- Localización del predio.
- Descripción del sector de emplazamiento de la actuación.
- Relaciones Urbanísticas del predio.
- Loteamiento propuesto.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- Áreas afectadas.
- Resumen de superficies; y,
- En los casos pertinentes, cálculo y diseño de obras especiales antes señaladas.

Art. 26.- Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con tres copias de los planos y dos Cds con los archivos en formato CAD georeferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 27.- En los planos y memoria técnica sellados se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de proyecto no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes, sino únicamente cuando haya obtenido todos los permisos por parte del GADMAA y entregado las garantías reconocidas por la Ley y aceptadas por la Municipalidad, por la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 28.- En los planos y memoria técnica del proyecto urbanístico aprobado por parte del GADM-AA se procederá a colocar los sellos de aprobación por parte de la Secretaría de planificación, luego de lo cual se entregarán al promotor o propietario, concediéndole el plazo de ciento ochenta días **(180)** a partir de la fecha de entrega para que se proceda con la protocolización e inscripción en el correspondiente registro de la propiedad, siendo obligación de este último entregar una copia certificada en la secretaría general; debiendo a su vez y de manera paralela realizar todos los trámites en asesoría jurídica para legalizar las garantías que la entidad requirió para el fiel cumplimiento de las obras de urbanización. Caso contrario de oficio o a petición de parte se mandará a archivar.

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 GADM-AA a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Estos fraccionamientos deberán cumplir con los requisitos a nivel de anteproyecto excepto lo referente a vías.

Del Trámite Administrativo:

Art. 29.- Para obtener el Certificado de aprobación a nivel de anteproyecto se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

1. El interesado entregará la documentación constante en el artículo 17 de la presente ordenanza en la Secretaría de Planificación del GADM-AA, sección donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento e información establecida como requisito, será razón suficiente para no receptar el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
2. Se emitirá el respectivo informe por parte de la secretaría de planificación para la emisión del título de crédito a fin que el interesado previo a la revisión proceda al respectivo pago de la tasa por estudio de planos.
3. Se realizará la revisión por parte de una comisión conformada por los técnicos de la Jefatura de Planificación Urbanística, subproceso de avalúos y catastros y Procuraduría Síndica, que se reunirán por lo menos una vez por semana. En el formulario de revisión de fraccionamientos y urbanizaciones se hará constar todas las observaciones a la propuesta, de no existir observaciones se remitirá el formulario al alcalde previo el pago por concepto de cesión de suelo obligatoria de acuerdo al art. 11 de esta ordenanza, luego de la emisión del informe de la comisión, con el cual se realizará el respectivo título de crédito.
4. Con el formulario de la comisión el alcalde aprobará o rechazará motivadamente la propuesta.
5. El despacho del Certificado de aprobación a nivel de anteproyecto se lo realizará en la Secretaría de planificación del GADM-AA, y será expedido en un término máximo de 30 días. La falta de emisión del Certificado dentro del plazo establecido deberá ser motivado técnica y legalmente, caso contrario se adoptarán las sanciones administrativas pertinentes contra el funcionario que haya incurrido injustificadamente en dicho retraso.

Art. 30.- Para obtener el Certificado de aprobación a nivel de Proyecto se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

1. El interesado entregará la documentación constante en el Art. 25 de la presente ordenanza en la Secretaría de planificación del GADM-AA, sección donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento e información establecida como requisito, será razón suficiente para no receptar el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.

2. Se emitirá el respectivo informe por parte de la secretaría de planificación para la emisión del título de crédito a fin de que el interesado previo a la revisión proceda al respectivo pago de la tasa por estudio de planos.
3. En el formulario de revisión de fraccionamientos y urbanizaciones se hará constar todas las observaciones a la propuesta, de no existir observaciones se remitirá el formulario al alcalde previo el pago por concepto de cesión de suelo obligatoria de acuerdo al Art. 12 literal a) de esta ordenanza, luego de la emisión del informe de la comisión, con el cual se realizará el respectivo título de crédito.
4. El despacho del Certificado de aprobación a nivel de proyecto se lo realizará en la Secretaría de planificación del GADM-AA, y será expedido en un plazo máximo de 30 días. La falta de emisión del Certificado dentro del plazo establecido deberá ser motivado técnica y legalmente, caso contrario se adoptarán las sanciones administrativas pertinentes contra el funcionario que haya incurrido injustificadamente en dicho retraso.

CAPÍTULO VIII:

DISEÑO VIAL

Art. 31.- Sistema Vial Urbano.-

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

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

Art. 32.- Vías Expresas.-

Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;

- c. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e. Soportan grandes flujos vehiculares;
- f. Separan al tráfico directo del tráfico local;
- g. No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- h. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente; e,
- i. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Art. 33.- Vías Arteriales Principales.-

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

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

Art. 34.- Vías Arteriales Secundarias.-

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

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

- i. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Art. 35.- Vías Colectoras.-

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

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

Art. 36.- Vías Locales.-

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 Km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- a. Se conectan solamente con vías colectoras;
- b. Proveen acceso directo a los lotes frentistas;
- c. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d. Bajos flujos vehiculares;
- e. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);

- f.** No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g.** Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h.** La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i.** La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j.** Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k.** No permiten la circulación de líneas de buses.

Art. 37.- Vías Peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).-

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Art. 38.- Cruces Peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000).-

Dimensiones.-

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

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

Art. 39.- Refugios Peatonales.-

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

Art. 40.- Ciclo vías.-

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

Las Ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las Ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Art. 41.- Escalinatas.-

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

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

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

Art. 42.- Especificaciones Mínimas y Características Técnicas de las Vías.-

Se realizarán los diseños viales de acuerdo a los parámetros establecidos en los siguientes cuadros:

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

Tipos de Vías	Volumen Tráfico (vehículos/hora)	Diseño de Velocidad de Circulación (km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m.)
Expresas	1200-1500	90-100	6%	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-60	6%	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	40-50	8%	Variable
Colectoras	400-500	30-40	8%	1.000
Locales	400 o menos	Máx. 40	12%	400
Peatonales	---	---	---	---
Ciclo vías	---	10-30	---	---

Las velocidades de diseño se definen a objeto de establecer un margen de seguridad para el tránsito vehicular y por ningún concepto se permitirá que las velocidades de circulación vial superen las establecidas en el correspondiente reglamento a la Ley de Tránsito.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA VÍAS

TIPO	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Parterre m.	Espaldón Parterre m.	Aceras m.	Espaldón m.	Cuneta	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralela entre ellas m.	Ancho mínimo m.	Retiro de construcción m.
EXPRESA	3	3.65	6.00	1.80	--	2.50	SI	--	3000/8000	36.50	10.00
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3.65	6.00	--	4.00	1.80	--	--	1500/300	35.90	10.00
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3.65	4.00	--	4.00	--	--	2.20	1500/500	31.00	5.00
COLECTORA A	2	3.50	3.00	--	2.50	--	--	2.00	500/1000	26.00	3.00
B	2	3.65	3.00	--	2.50	--	--	--	500/1000	22.60	3.00
C	2	3.65	--	--	2.50	--	--	--	400/500	19.60	3.00
D	2	3.50	--	--	2.00	--	--	--	400/500	18.00	3.00
LOCALES A*	2	3.00	--	--	2.00	--	--	--	Longitud 400/500	16.00	3.00
B	1	3.50	--	--	3.00	--	--	2.00	200/300	15.00	3.00
C	1	3.50	--	--	3.00	--	--	2.00	200/300	14.00	3.00
D*	1	3.50	--	--	2.00	--	--	2.00	200	13.00	3.00
E	1	3.00	--	--	2.00	--	--	2.00	200	12.00	3.00
F**	1	3.50	--	--	2.00	--	--	--	200	11.00	3.00
G	1	3.00	--	--	2.00	--	--	--	100	10.00	3.00
H**	1	3.00	--	--	1.50	--	--	--	100	9.00	3.00
I*	1	2.80	--	--	1.20	--	--	--	100	6.00	3.00
J	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
PEATONALES A	--	--	--	--	--	--	--	--	<100	6.00	--
B	--	--	--	--	--	--	--	--	<50	3.00	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.40	--
CICLO VIA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.8/2.4	--

CAPÍTULO IX:

**DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE
FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RURALES**

Art. 43.- Para la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de predios rurales, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Planificación del GADM-AA:

Expedientes administrativos y Legales:

- a)** Solicitud al Alcalde suscrita por el promotor y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de lotes resultantes y su superficie.
- b)** Copia de la cédula y certificado de votación.
- c)** Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d)** Certificado de no adeudar al Municipio.
- e)** Formulario de Revisión de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Expedientes Técnicos:

Planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas a una equidistancia de máximo un metro.
- El levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica en el sistema WGS 84 y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
- Adicionalmente para facilitar el replanteo de los proyectos que propongan vías se ubicarán los hitos necesarios para cerrar el polígono, cuya localización también se describirán en la memoria antes señalada.
- El fraccionamiento, a escala 1:500 y 1:2000, en el que constarán los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden y la superficie en metros cuadrados o hectáreas.

- El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes e intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radios de giro, sentidos de circulación de vías, señalización vehicular y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).
- El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

Art. 44.- Todos los expedientes administrativos y legales, la memoria técnica y el certificado de verificación y aprobación del replanteo del proyecto, en los casos pertinentes, se presentarán en original con tres copias de los planos, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos. Cada plano, una vez aprobado contendrá el respectivo sello municipal de la Jefatura de Planificación Urbana, que ha efectuado dicha revisión.

Art. 45.- En forma previa a la revisión por parte de la Jefatura de Planificación Urbana, el promotor del proyecto presentará el documento que acredite el pago de la tasa por estudio de planos.

Art. 46.- Los proyectos de fraccionamiento de predios rurales se sustentarán de acuerdo a la presente Ordenanza, en base a informes que se emitirán en un plazo no mayor a quince días. En el informe antes mencionado se podrá aprobar o rechazar los proyectos de fraccionamiento de predios rurales en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor. Una vez aprobado el proyecto será sellado por la secretaría de Planificación del GADM-AA y entregado al propietario.

CAPÍTULO X:

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO O URBANIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS

Art. 47.- Se presentará por parte del promotor ante el GADM-AA en forma previa y como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad las respectivas garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las mismas que serán hipotecarias u otra establecida en la legislación ecuatoriana y cubrirán el costo total de las obras del proyecto. De no realizarse la entrega de garantías, previa la protocolización en la notaría y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, la municipalidad podrá proceder de conformidad al contenido del Art. 479 del COOTAD, así como de ser el caso y conveniente a los intereses municipales el proceder previa notificación al interesado a dar de baja la aprobación del fraccionamiento o urbanización.

En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos y la elaboración de las hipotecas u otra garantía, que el propietario hubiere asumido cuyo cumplimiento esté pendiente de conformidad a las disposiciones del Art. 469 del COOTAD, su incumplimiento acarreará las sanciones y procedimientos establecidos en dicho artículo.

Art. 48.- Para la emisión del Permiso de Construcción Municipal de las obras de urbanización, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Servicios Públicos, lo siguiente:

- a) Planos aprobados del diseño urbano del proyecto, protocolizados en una
- b) Notaría del Cantón e inscritos en el Registro de la Propiedad.
- c) Certificación emitida por el Procurador Síndico sobre la entrega de las garantías hipotecarias.
- d) Certificado o memorando de aprobación vigente del Proyecto, emitido por la municipalidad.
- e) Contrato notariado de dirección técnica de la obra en formato municipal, suscrito entre el propietario o promotor y el profesional afín a la rama encargado de los trabajos de construcción.
- f) Cédula de inscripción patronal del IESS de parte del constructor.
- g) Formulario de permiso de construcción suscrito por el propietario o promotor y el director de la obra.
- h) Pago de la tasa de permisos de construcción.
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario.

Art. 49.- Las vías y reservas de suelo para equipamientos públicos previstas en los diseños urbanos de los proyectos de fraccionamiento y urbanización, una vez cumplidas las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituirán bienes de uso público.

Art. 50.- Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Servicios Públicos en el plazo de ocho días, otorgará el Permiso de Construcción Municipal, facultando al propietario la disposición de los lotes habilitados. Esta autorización constará en el mencionado documento.

Art. 51.- El plazo que se otorgará para la ejecución de los trabajos de urbanización será el constante en el contrato de construcción de la obra, y se sujetará a las disposiciones establecidas en la “Ordenanza que regula y controla las construcciones en la

circunscripción cantonal y determinaciones complementarias para la aprobación de proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de división de terrenos del Cantón Antonio Ante”.

Art. 52.- Los promotores de urbanizaciones estarán obligados a notificar al GADM-AA terminación de los trabajos de urbanización dentro del plazo otorgado en el formulario de permisos de construcción.

Art. 53.- Una vez cumplido el tiempo otorgado en el formulario de permiso de construcción se procederá por parte de la Dirección Planificación Territorial y Supervisor de Construcciones a notificar al promotor indicando que su permiso ha caducado y solicitando presentar los justificativos que han ocasionado el retraso en las obras de urbanización, con los cuales la Dirección de Planificación Territorial procederá a otorgar un nuevo permiso de construcción que podrá ser como máximo de un periodo igual al inicial, para lo cual se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 44 de esta Ordenanza.

Art. 54.- Si las obras de urbanización no se ejecutan, terminen y se entreguen a la Municipalidad dentro del plazo establecido en esta Ordenanza, la Municipalidad hará efectivas las garantías entregadas por el urbanizador por dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo.

Art. 55.- El Urbanizador una vez ejecutadas todas las obras que se obliga a realizar de acuerdo a esta Ordenanza y previa la suscripción de las actas de entrega - recepción definitiva con el GADM-AA, entregará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, los documentos probatorios de los gastos ejecutados detallando el valor invertido en obras que benefician a terrenos de terceras personas colindantes con el terreno urbanizado.

Art. 56.- Todas las propiedades colindantes que se benefician de las obras de infraestructura construidas, deberán cancelar el valor de contribución especial de mejoras que hubiere a lugar.

De la Recepción de Obras

Art. 57.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GADM-AA, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de UN AÑO, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

Art. 58.- La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Planificación Territorial, Director de Servicios Públicos, la

empresa pública de Agua Potable y alcantarillado, Director de Gestión Ambiental o sus delegados respectivamente, y el urbanizador.

Art. 59.- A partir de la solicitud del promotor al Alcalde de la recepción de las obras de urbanización, se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega recepción provisional.

La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se realizará de la siguiente manera:

a) ENTREGA - RECEPCIÓN PROVISIONAL

Se presentará la solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:

1. Actas de recepción provisional de la Empresa Eléctrica.
2. Acta de recepción provisional de la CNT EP.

Recibida la documentación el Alcalde solicitará a la comisión los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Una vez que se cumplan todas las obras de infraestructura que se obligó el urbanizador y que se ha celebrado las actas de entrega recepción provisional de las mismas, se autoriza al urbanizador celebrar escrituras individuales del 50% de las garantías.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

b) ENTREGA - RECEPCIÓN DEFINITIVA

Art. 60.- El Urbanizador con las actas de recepción provisional y una vez transcurridos 360 días, solicitará al GADM-AA y a las Empresas Eléctrica EMELNORTE y CNT la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Previo a la realización del acta de entrega - recepción definitiva de las obras de urbanización, el urbanizador pagará en Tesorería Municipal el valor de las placas de nomenclatura que deben ser colocadas en los sitios públicos, costo que será determinado por la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Art. 61.- Una vez que el promotor del proyecto presente en el Departamento de Planificación copias debidamente notariadas de las actas de entrega recepción definitivas de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, procederá a la devolución de las garantías y otorgará el Certificado de Habitabilidad, que servirá como único respaldo para la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes a los diferentes lotes.

Art. 62.- Se establece mediante la presente ordenanza la creación del Certificado de Habitabilidad, documento único que servirá de respaldo para la emisión de los permisos, autorizaciones y Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas para los predios resultantes del fraccionamiento o urbanización realizado.

CAPÍTULO XI:

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

Art. 63.- Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refiere esta Ordenanza, tendrán una vigencia de un año, a excepción de las Licencias Urbanísticas y Anteproyectos cuya vigencia se establece en la “Ordenanza que Regula y Controla las Construcciones en la Circunscripción Cantonal y Determinaciones Complementarias para la Aprobación de Proyectos Arquitectónicos, Urbanísticos y de División de Terrenos en el Cantón Antonio Ante”.

CAPÍTULO XII:

DE LAS SANCIONES

Art. 64.- Los que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios urbanos aprobados y que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa de 10 RBU, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o su derrocamiento.

Art. 65.- Los que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios urbanos y rurales, que no han sido aprobados administrativamente por la municipalidad, se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP).

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En lo referente a la potestad administrativa de partición y más normas vigentes al respecto se sujetará a lo establecido en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, de Autonomía y Descentralización.

Segunda.- *Considerando que los administrados y/o usuarios deben dejar los espacios para Áreas Verdes lotes mínimo de 750 metros cuadrados, de conformidad a lo estipulado en la presente Ordenanza, Consecuentemente, y en vista que existen algunos lotes bajo los 750 metros cuadrados, mismos que no cumplen con las Normas y Coeficientes de Uso de Equipamientos y Servicios; razón de ello, dase de baja a dichos predios catastrados como áreas verdes, y a criterio técnico profesional de la municipalidad, dese el uso adecuado y pertinente.*

Tercera.- *Agregase como documento integrante de la presente Ordenanza, el documento en donde se encuentran descritos los predios citados en la Disposición General Segunda.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Para los anteproyectos y proyectos de urbanización que comprendieran o no la ejecución de obras y que hubieren sido expedidos con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza se establece un periodo de vigencia de seis meses para los anteproyectos y de un año para los proyectos a partir de la aprobación del presente cuerpo normativo, luego de lo cual de no haberse efectuado y continuado los trámites de las mismas conforme las aprobaciones se procederá con la respectiva notificación a los promotores y serán dadas de baja del archivo municipal.

Segunda.- Los proyectos de urbanización que hubieren sido aprobados con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza y han emprendido en forma parcial la ejecución de obras o las estuvieren ejecutando conforme las aprobaciones otorgadas tendrán el plazo de un año para culminar dichas obras, caso contrario se notificará a los promotores y se procederá con las acciones legales que hubiere lugar para el cumplimiento de los compromisos adoptados más los recargos económicos que se emitirán mediante títulos de crédito al promotor o promotores del proyecto.

Tercera.- Los proyectos de urbanización que hubieren sido aprobados con anterioridad a la expedición y vigencia del presente cuerpo normativo y que encontrándose en proceso de ejecución de obras no las estuvieren ejecutando conforme las aprobaciones realizadas se sujetarán a los procedimientos y sanciones económicas y legales que establece esta ordenanza así como la Ordenanza que Regula y Controla las Construcciones en la Circunscripción Cantonal y Determinaciones complementarias para la aprobación de Proyectos Arquitectónicos, Urbanísticos y de División de Terrenos.

Cuarta.- Si los propietarios de las subdivisiones o fraccionamientos de inmuebles, que al entrar en vigencia esta ordenanza, no hubieren entregado las respectivas áreas verdes y comunales, y se comprobare que en dichos inmuebles se encuentran edificaciones, podrán compensar mediante el pago en dinero según el avalúo municipal.

Quinta.- El Plan de Ordenamiento Urbano de Atuntaqui y sus cabeceras parroquiales reglamentará en toda la ciudad, la altura de las edificaciones, el número de pisos, coeficiente de ocupación del suelo, cambio del uso de suelo y demás características de ocupación de suelo.

Sexta.- Por excepcionalidad en el área rural y urbana, donde haya habido un irregular cambio de dominio de una fracción del predio, se deberá contar con el informe técnico debidamente motivado por parte de la Dirección de Planificación Territorial del GADM-AA, y acto seguido presentará el informe las comisiones de Planificación y Presupuesto y la de Obras Públicas y lo emitirán al ejecutivo, quien pondrá en conocimiento para su análisis y aprobación del Concejo en Pleno, según sea pertinente se procederá a regularizar y legalizar PREDIOS que hayan entregado el dominio mediante la costumbre de sus habitantes dueños; previo las DECLARACIONES JURAMENTADAS de las partes interesadas, tanto del que adquiere como del que transfiere.

La declaración juramentada deberá contener:

PARA EL QUE ADQUIRIÓ:

- Descripción de la propiedad;
- No existir Escritura Pública del bien inmueble adquirido;
- Fecha de cuando se adquirió el predio;
- Acto llevado a efecto de al menos tres años de anterioridad;
- Estado civil; y,
- No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante.

PARA EL QUE TRANSFIRIÓ:

- Descripción de la propiedad;
- Existencia de Escritura Pública íntegra del bien inmueble;
- Existencia del Certificado de Gravamen;
- Fecha de cuando se transfirió el predio;
- Acto llevado a efecto de al menos tres años de anterioridad;

- Estado civil; y,
- No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante.

PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS.-

1. Petición del/la interesado dirigido a la Alcaldía;
2. Copia de la escritura íntegra del predio;
3. Certificado de gravamen;
4. Levantamiento planimétrico del predio total y la fracción a regularizarse;
5. Las declaraciones juramentadas de las partes;
6. Informe técnico de la Dirección de Planificación Territorial;
7. Informe jurídico emitido por el Procurador Síndico;
8. Informe de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y de Obras Públicas;
9. Resolución del Concejo en Pleno; y,
10. Pago de la tasa administrativa, misma que es el 10% de una RBU, y pago de la tasa de Titularización equivalente al 3% del avalúo del predio a adquirirse.

La Disposición de esta **TRANSITORIA SEXTA**, tendrá una vigencia improrrogable de 730 días (dos años calendario), a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Séptima.- De acuerdo al contenido de la disposición precedente, el municipio se reserva para sí, que de comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el concejo municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto, en cualquier momento, la legalización de bienes inmuebles, sin perjuicio de las acciones legales de carácter civil o penal que pueda emprender el municipio de conformidad a la ley.

Octava.- Además el o la interesada se dignará realizar los pagos establecidos en las ordenanzas correspondientes.

Novena.- Considérase a la reforma de la presente Ordenanza a la letra que se entrega de tipo cursiva, (se crea las Disposiciones Generales Segunda y Tercera.)

DISPOSICIÓN FINAL

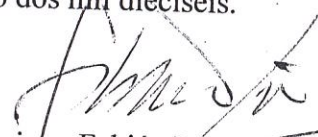
Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal en Pleno y legalmente sancionada por el Ejecutivo del GADM-AA, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Dominio Web Institucional.



GOBIERNO MUNICIPAL DE ANTONIO ANTE

ATUNTAQUI - ECUADOR

Es dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, a los veinte y seis días del mes de Abril del año dos mil dieciséis.

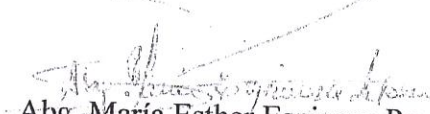

Magister Fabián Posso Padilla
ALCALDE DEL GADM-AA




Abogada Ma. Esther Espinosa Prado
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

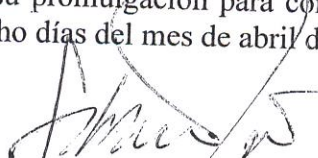


RAZÓN: Ab. María Esther Espinosa Prado, Secretaria General del Concejo Municipal de Antonio Ante, CERTIFICA: QUE LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN ANTONIO ANTE Y DE FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS RURALES, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 21 y 26 de Abril del año dos mil dieciséis, en primera y segunda discusión respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; la misma que es enviada al señor Alcalde, Magister Fabián Efrén Posso Padilla; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Antonio Ante, a los veinte y siete días del mes de Abril del año dos mil dieciséis.


Abg. María Esther Espinosa Prado
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADM-AA



ALCALDÍA DEL GADM-AA.- Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN ANTONIO ANTE Y DE FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS RURALES, y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteaña.- Atuntaqui, a los veinte y ocho días del mes de abril del año dos mil dieciséis.


Msc. Fabián Posso Padilla
ALCALDE DEL GADM-AA





GOBIERNO MUNICIPAL DE ANTONIO ANTE

ATUNTAQUI - ECUADOR

CERTIFICACIÓN: La Secretaría General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, certifica que el Magister Fabián Efrén Posso Padilla, Alcalde del GADM-AA, sancionó LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN ANTONIO ANTE Y DE FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS RURALES, en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los veinte y ocho días del mes de Abril del año dos mil dieciséis.

Abg. María Esther Espinosa Prado

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADM-AA**



GOBIERNO MUNICIPAL DE ANTONIO ANTE

AVALUOS Y CATASTROS

REPORTE DE PREDIOS

URBANO

Fecha : 13/04/2016 09:15:36

Clave Catastral	Cod. Anterior	Calle	Nombres	UsoDelPredio	Area T.	Fr. Principal
100201020126021000		SIN NOMBRE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	188.1	9.08
100201020161022000		S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	326.21	11
100201020218041000		JORGE UBIDIA	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	589.55	16.92
100201020236021000	22020021	ARTURO MARTINEZ M. (L-9)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	468	34.8
100201020302039000		21 DE NOVIEMBRE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	173.11	3.02
100201020308026000		RIO SANTIAGO	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	194.75	17.35
100201020315087000		PASAJE LOS LAURELES	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	453.72	9
100201020410001000	24002001	21 DE NOVIEMBRE JUNIN	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(ESPACIO VERDE)	505.98	13.1
100201020433027000		GRAL. ENRIQUEZ	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	372.54	9.37
100201020436070000	24031067	PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	265.58	20.02
100201020436097000		PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	327.61	19.05
100201020485048000	24099050	CRISTOBAL COLON - INT. (L-4)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	319.59	9
100250010111027000		ROCAFUERTE (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	647.4	25.85
100250010115029000		SIN NOMBRE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	539.08	21.68
100250010120062000		PASAJE S/N. (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	199.4	10.79
100250010142072000		EL JARDIN - INTERIOR	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	255.09	10.16
100250010176049000	11019080	CALLE A	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA COMUNAL)	511.34	14.59

100250010201042000		RIO AMAZONAS	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	469.97	9
100250010203091000	12081103	PASAJE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	359.06	7
100250010205069000		CALLEJON Y VIA A STA. ROSA - INT.	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	660.16	4.42
100250010240049000		AV. J. M. AGUINAGA (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	227.85	3
100250010267105000		PROL. CALLE SUCRE (L-A)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	483.41	39.76
100250010308041000	13006050	J. M. PEREZ MUÑOZ	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE NRO. 2)	119.876	23.95
100250010308049000	13006058	PASAJE "A"	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE N°1A)	572.83	22.23
100250010309045000	13007046	PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	251.44	18
100250010312064000		AV. LUIS LEORO F. (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	212.49	5
100250010319046000	13019070	PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	311.98	24
100250010319047000	13019095	PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	618.21	30.5
100250010319048000	13019094	PASAJE S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	423.05	24.5
100250010340054000	13052069	PROYECCION DE CALLE (L-3)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	215.25	32.29
100250010341010000	13049013	LUIS O. JATIVA	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	407.1	38
100250010342040000	13030040	GERMAN MARTINEZ C. - INT.	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	204.5	6
100250010344043000		SIN NOMBRE (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	627.11	49.94
100250010344045000		LUIS H. GORDILLO - INT. (L-3)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	522.2	14
100250010430044000		PASAJE EL TRIGAL (L-5)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	245.98	21.3
100250010451018000	14035037	PASAJE "A"	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	277.06	6
100251040101010000	41008031	A	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	512.01	54.22
100251040101054000		A - INT. (ZV-1)	GOBIERNO MUNICIPAL DE -	(AREA VERDE)	193.34	19.05

			ANTONIO ANTE			
100251040101056000		A (ZV-2)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	354.66	37.48
100251040105008000		OSWALDO JARAMILLO	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	170.73	29.17
100251040129001000	41024001	3 Y 4 (ESQ.)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	485.01	36
100251040132001000	41023011	4 B11 (L-11)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	180	15
100252050108022000		S/N Y SELVALEGRE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	171.58	13.66
100252050130013000		SIN NOMBRE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	241.91	12
100252050131016000		PROYECCION S/N	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	239.2	9
100252050151016000	51047223	ABELARDO MONCAYO Y VICENTE TORRES (ESQ.)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	746.72	19.5
100252050169044000		VELASCO IBARRA - PASAJE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	448.31	21.61
100252050180056000		PASAJE Y GONZALEZ SUAREZ	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	260.93	4.5
100252050204014000	51009012	FLORES VASQUEZ	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	65.9	6.05
100252050212035000	51037083	PASAJE SIN NOMBRE (L-3)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	261.76	11.52
100252050221054000	100252510211194	PASAJE	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	432.52	12.38
100253030123014000	31025019	CORNELIO VELASCO	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	454.79	30.5
100254060154031000		ROCAFUERTE (AREA VERDE)	GOBIERNO MUNICIPAL DE - ANTONIO ANTE	(AREA VERDE)	191.44	54.14

Arq. Arturo Valverde M.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL