



## **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La ciudad de San Francisco de Pueblo Viejo en los últimos años ha observado un crecimiento poblacional y habitacional, requiriéndose determinar una planificación ordenada en cuanto a los asentamientos poblacionales tanto en las áreas urbanas y rurales.

El Cantón San Francisco de Pueblo Viejo es considerado a nivel provincial como un importante centro productivo agrícola, situación que ha provocado el asentamiento de centenares de ciudadanos en las cabeceras cantonales y parroquiales, lo que amerita un control ordenado en la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, reestructuraciones, desmembraciones, particiones, unificación de lotes, construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, áreas comunales, determinación de calles, etc.

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar en el ámbito de sus competencias;

**Que**, el Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

**Que**, los Arts. 7; 29 literal a) y 57 literal a) del COOTAD, otorga al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

**Que**, en la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen, los porcentajes de área verde comunal que se entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, en la división de suelo para fraccionamiento, será por una sola vez, el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno, en calidad de áreas verdes y comunales y además se establece el área mínima para lotes del sector urbano y rural;

**Que**, entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264, numeral 1) de la Constitución del



República; 54 literal c); 55 literales a) y b; 57 literal x);

**Que**, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Fianzas Públicas, asigna al gobierno central "la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la Constitución de la República, así como la definición de la política pública de habita y vivienda, del sistema nacional de área patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que determine la Ley. Para este efecto, se desarrollará una estrategia territorial nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias";

En ejercicio de la facultad y competencia que confieren los Artículos 240, 264, numeral 2 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

#### **EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.**

### **CAPITULO I AMBITO, JURISDICCIÓN Y OBJETO**

**Art. 1.- AMBITO Y JURISDICCIÓN.** - La presente Ordenanza tendrá vigencia en el perímetro del cantón San Francisco de Pueblo Viejo; y se sujetará a ésta, toda urbanización, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias y todo lo concerniente al fraccionamiento territorial, requerirá de la aprobación y autorización municipal del proyecto a través de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica del Gad San Francisco de Pueblo Viejo.

**Art. 2.- OBJETO.** - La presente Ordenanza regula los procedimientos a seguirse para la aprobación municipal de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos, y particiones en el Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

### **CAPITULO II DEFINICIONES**

**Art. 3.- AREA TOTAL.** - Es la superficie total de un terreno, con linderos y medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento, lotización, urbanización y partición extrajudicial.

**Art. 4.- AREA UTIL.** - Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

**Art. 5.- AREA AFECTADA.** - Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que es ocupada y destinada a:

- Proyectos municipales de vialidad y equipamiento;
- Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- En caso de Urbanizaciones y Lotizaciones, vías internas, espacios verdes y comunales.
- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;





- Acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes municipales;
- Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;
- Zonas inundables;
- Terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 30%; y,
- Las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, y se integran al sistema vial planificado por la Municipalidad.

**Art. 6.- AREA VERDE.** - Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Art. 7.- AREA COMUNAL.** - Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- Centros educativos;
- Puestos o retenes policiales;
- Locales de salud, (hospital, centros de salud, Subcentro, y puesto de salud)
- Equipamiento deportivo (estadios, coliseos, canchas de uso múltiple;
- Gestión y administración (casas comunales, entre otros).

**Art. 8.- URBANIZACIONES.** - Se considera urbanización, la división de una parcela o propiedad en el área de la ciudad, o en la cabecera cantonal en las área de expansión urbana, que esté situada frente a la vía pública existente y, que comprenda más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión y se entregará en calidad de áreas verdes y comunales el 15% del área útil del terreno o predio.

**Art. 9.- FRACCIONAMIENTO.** - Se considera fraccionamiento la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública, existente o en proyecto.

**Art. 10.- RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA.** - Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes de Ordenamiento Urbano en vigencia; y,
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

**Art. 11.- DIVISIÓN O PARTICIÓN SUCESORIA. (EXTRAJUDICIAL)** - 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 urbanización o fraccionamiento según la ley y esta ordenanza.

**Art. 12.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.** - Considerase 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 fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de



ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

**Art. 13.- FUSIÓN, UNIFICACIÓN** - Es la unión de un lote de terreno con otro u otros colindantes, para formar un solo cuerpo, autorizado por la municipalidad.

**Art. 14.- VÍAS ARTERIALES.** - Son las destinadas para conducir el tránsito de manera más fluida y con el menor volumen de obstáculos.

**Art. 15.- VÍA COLECTORA.** - Son las destinadas a conducir el tráfico de calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o hacia arterias de gran volumen.

**Art. 16.- VÍA LOCAL.** - Su destino principal es el dar acceso a los lotes de fraccionamiento.

**Art. 17.- VÍA PEATONAL.** - Son las que sirven exclusivamente para el tránsito peatonal.

**Art. 18.- LÍNEA DE FÁBRICA.** - Es el lindero o límite definido legalmente por la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica Municipal, entre un lote con relación a la vía pública. Para urbanizaciones, lotizaciones, o cualquier otra forma de fraccionamiento.

### **CAPITULO III URBANIZACIONES, O LOTIZACIONES.**

**Art. 19.-** Los proyectos de urbanizaciones o lotizaciones deben presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional del área a fin responsable del proyecto.

**Art. 20.-** Todo proyecto de urbanizaciones o lotizaciones de suelo en inmuebles que estén dentro del inventario de Bienes Patrimoniales, esto es con protección total o parcial, requerirán informe favorable por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la aprobación de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica del GAD Municipal San Francisco de Pueblo Viejo; previo a un informe emitido por el INPC.

**Art. 21.-** Previo a iniciar un trámite de urbanización y lotización de predios, el propietario o su representante legal o mandatario, solicitará un informe de Línea de Fábrica y Plan regulador, adjuntando copia de la escritura pública y del pago de impuesto predial del último año. Dentro del término de tres días, las Dirección de Planificación y Gestión Estratégica, previa inspección al lugar, informarán si el predio es factible de dividir, si es urbano o rural, identificara el uso y ocupación del Suelo en base a los porcentajes establecidos según la ordenanza vigente; si el predio está o no en el área urbanizable o de expansión urbana; si tiene los servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos; y, que no se encuentre en una zona de riesgo.

**Art. 22.-** Para realizar algún proyecto lotización o urbanización de un predio urbano o expansión urbana, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y las que determine la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley de Tierras y Territorios Ancestrales en el caso del sector rural, en el fin de obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde o Alcaldesa, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; so de hecho se hiciere serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

**Art. 23.-** Requisitos para la aprobación de anteproyectos de urbanización o lotización se presentarán los siguientes documentos:





- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica del GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, en especie valorada.
- b) Línea de fábrica y Plan Regulador emitida y autorizada por la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica.
- c) Copia de la escritura
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo respecto al predio objeto de fraccionamiento.
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.
- f) Historia de dominio. Certificación de ejes viales. (Dirección de Obras Públicas)
- g) Factibilidad de agua potable y alcantarillado. (Dirección de Agua Potable)
- h) Factibilidad de Energía Eléctrica. (CNEL)
- i) Factibilidad de CNT (opcional)
- j) Planos de anteproyecto con firma de responsabilidad
- k) Memoria técnica descriptiva del proyecto.

**Art. 24 Del trámite para aprobar urbanizaciones o lotizaciones.** - Para la aprobación de proyectos de urbanización o lotización en el área urbana o de expansión urbana se presentará los siguientes requisitos:

- 1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad, suscrita por el propietario o su representante;
- 2. Informe técnico de aprobación del anteproyecto.
- 3. Memoria técnica descriptiva del sistema hidrosanitarios y eléctricos (CD, físico)
- 4. Memoria técnica descriptiva del proyecto, (CD, físico) que contendrá:
  - a) Área total del terreno a urbanizarse;
  - b) Área total de lotes;
  - c) Área útil;
  - d) Áreas verdes y comunales;
  - e) Densidad de población considerada;
  - f) Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
  - g) Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
  - h) Topografía del terreno a Urbanizar o Lotizar; y
  - i) Listado de los lotes con su respectiva codificación.
- 5. Una original y una copia de los planos georreferenciados (coordenadas) donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- 6. Archivo digital, en formato Autocad, con el proyecto completo y acotado, para la respectiva revisión del proyecto.
- 7. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- 8. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- 9. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente eximiendo a las personas de la tercera edad, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- 10. Copia del certificado del Senescyt y cedula de identidad del profesional responsable del proyecto;
- 11. Certificado de línea de fábrica;



12. Certificado de no adeudar al Municipio; y,
13. El terreno que le corresponde a la municipalidad para áreas verdes o comunales deberá dejarse en un solo cuerpo, y no dejar en: franjas de protección que crucen en su totalidad o en zona no urbanizable.

**Art. 25.-** En todo proyecto de urbanización y lotización, el propietario está obligado a ejecutar el proyecto y las obras en un plazo de cinco años en caso de urbanización y tres años en caso de lotización contados desde la resolución administrativa y dichas obras serán: aceras, bordillos y cunetas, energía eléctrica, instalaciones de agua potable y alcantarillado, a todos y cada uno de los lotes fraccionados, como lo determina del ART. 50 incisos I, II y III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. En el caso de incumplimiento a este artículo se le impondrá una penalidad de 50 a 100 salarios básicos unificados considerando el criterio de la obra civil que falte por ejecutar.

La municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas previa la notificación de aprobación nombrará un Fiscalizador de Obra, quien se encargará de fiscalizar y supervisar dicha ejecución con base a las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad en obras de urbanización.

**Art. 26.- Forma de presentar la documentación.** - Toda la documentación indicada anteriormente deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta en original y dos carpetas con las copias que incluyan, a más de los planos respectivos, los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello del profesional responsable; y,
- b) El tamaño de los planos será el formato A1, A2, A0 dependiendo el caso además acompañados de un CD con todos los detalles en forma digital.

**Art. 27.- Informes previos.** - Una vez recibida la documentación por la secretaria general y concejo emitirá un acto de simple administración indicando que la solicitud cuenta o no con todos los requisitos que establece la ordenanza, en el caso de cumplir con todos los requisitos se emitirá el proyecto a la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica la cual realizará la revisión del proyecto, quién emitirá un informe en el término máximo de veinte días. Con el informe de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica conjuntamente con el informe de Procuraduría Síndica Municipal, el Alcalde o Alcaldesa emitirá su resolución administrativa previo a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal y el informe favorable de la Comisión de Urbanismo o su similar. Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes en una urbanización aprobada, cuando el área total de estos sean las mínimas determinadas en esta Ordenanza.

**Art. 28.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación. -**

**1.- Cuadro de Títulos:** Todo plano de deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

**2.- Sellos de Aprobación:** Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15x 0.15m.





## TITULO

--

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- 1.- Clave catastral y número de predio.
- 2.- Nombre del proyecto.
- 3.- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- 4.- Nombre, firma, número de registro municipal, registro del senescyt y número de registro del profesional responsable.
- 5.- Título de la lámina.
- 6.- Escala o escalas.
- 7.- Fecha.
- 8.- Número de lámina.

**Art. 29.- Contenido mínimo de los proyectos.** - Los requisitos mínimos exigidos para la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de suelo presentado serán:

- a) Levantamiento planimétrico o topográfico con coordenadas georreferenciadas en el sistema WGS-84, cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- b) Cuando el predio límite con ríos o esteros, se requerirá el informe de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica del GAD Municipal de San Francisco de Pueblo Viejo, informe de Gestión de Riesgos del GAD Municipal.
- c) Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

**Art. 30.- Cuadro de Áreas.** - Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo a lo descrito a continuación:

- 1) Área Total del terreno
- 2) Área Utilización
- 3) Áreas verdes o comunales
- 4) Área de vías.
- 5) Áreas de afección en caso de existir.

**Art. 31.- Memoria descriptiva.** - De acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción a las Ordenanzas del GADM de San Francisco de Pueblo Viejo vigentes, se indicará de una manera general, las características y particularidades del inmueble, Antecedentes legales (Escritura y gravamen) finales, usos, áreas, útiles y afectadas, sobrantes, linderos y dimensiones, propuesta de fraccionamiento, retiros y adosamientos si es urbano.

Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión.



#### CAPITULO IV DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS

**Art. 32.- Fraccionamiento de predios ubicados en el sector urbano.** - En caso de fraccionamientos prediales, estas serán aprobadas por el Alcalde o Alcaldesa, mediante Resolución Administrativa motivada, previo a la aprobación del concejo cantonal con base a los informes favorables de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica y el informe de viabilidad de Procuraduría Sindica.

Todo fraccionamiento aprobado que se destine para la venta, y supere los 5 lotes, deberán ser protocolizados e inscritos en el registro de la propiedad.

**Art. 33.- Normas técnicas de fraccionamiento urbano.** - Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas, rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será de 150 m<sup>2</sup>, pudiendo este tener un área menor del lote mínimo, siempre que se trate de viviendas consolidadas, o cuando el consejo así lo determine.
- b) En caso de predios destinados a proyectos de interés social el lote mínimo será de acuerdo a la norma técnica vigente.
- c) El frente del lote, será mínimo de ocho metros (8.00 m) lineales; pudiendo este tener un área menor, siempre que se trate de viviendas consolidadas, o cuando el consejo así lo determine.
- d) Si al proponer una vía alterna y esta no tiene continuidad con un eje vial aprobado o existente, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.) y esta será considerada como un pasaje peatonal de un ancho mínimo de 7.00 metros;
- e) Si el fraccionamiento se encuentra afectado por una ampliación y prolongación vial aprobada o existente se mantendrá el ancho de vía.
- f) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de relleno y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- g) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica;

**Art. 34.- Prohibición de división.** - No se procederá al fraccionamiento cuando los lotes resultantes contengan medidas inferiores, salvo que el concejo Municipal disponga lo contrario.

**Art. 35.- Aprobación de Fraccionamiento urbanas.** - Para la aprobación de proyectos y fraccionamiento prediales urbanos, en el cantón San Francisco de Pueblo Viejo, se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADM del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.
- b) Formulario de línea de fábrica emitida y autorizada.
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal San Francisco de Pueblo Viejo.
- d) Certificado de historia de dominio.
- e) Copias de escrituras de predio.
- f) Copia de pago del impuesto predial actualizado.
- g) Copia de cédula y certificado de votación del propietario o su representante legal y de ser el caso las de los presuntos beneficiarios.
- h) Un original y una copia del juego de planos aprobados por avalúos y catastro, del predio





total, del área a fraccionar y el área del lote remanente, impresa y digital geo-referenciado con coordenada WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos, medidas y superficie.

- i) Certificado de riesgo.
- j) Certificado de avalúos.

## **CAPITULO V**

### **FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS EN CENTROS POBLADOS RURALES.**

**Art. 36.-** Se considera fraccionamiento en centros poblados rurales, a la división de un inmueble en más de dos lotes de terreno con fines de vivienda.

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

En caso de fraccionamientos de predios en centro poblados, estas serán aprobadas por el Alcalde o Alcaldesa, mediante Resolución Administrativa motivada, previo a la aprobación del concejo cantonal con base a los informes favorables de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica y el informe de viabilidad de Procuraduría Sindica.

**Art. 37.-** El área del lote en predios de los centros poblados rurales será de 200 m<sup>2</sup> como mínimo.

El frente del lote, será mínimo de diez metros (10m) lineales.

- a) En ambos casos la superficie podrá ser menor siempre y cuando se trate de viviendas consolidadas, o cuando consejo así lo determine.

**Art. 38.-** Para la aprobación de fraccionamientos prediales rurales, centros poblados rurales en el cantón San Francisco, se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADM del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.
- b) Formulario de línea de fábrica emitida y autorizada.
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal San Francisco de Pueblo Viejo.
- d) Certificado de historia de dominio.
- e) Copias de escrituras de predio.
- f) Copia de pago del impuesto predial actualizado.
- g) Copia de cédula y certificado de votación del propietario o su representante legal y de ser el caso las de los presuntos beneficiarios.
- h) Un original y una copia del juego de planos aprobados por avalúos y catastro, del predio total, del área a fraccionar y el área del lote remanente, impresa y digital geo-referenciado con coordenada WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos, medidas y superficie.
- i) Certificado de riesgo.
- j) Certificado de avalúos.
- k) Certificado de Uso de Suelo
- l) Informes de los organismos correspondientes, de ser el caso.

## **CAPITULO VI**

### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS AGRICOLAS.**

**Art. 39.-** Considérese fraccionamiento agrícola a la división de un predio rural destinado a cultivos o explotación agropecuarias, en dos o más lotes de terreno que será utilizado exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

**Art. 40.-** Los fraccionamientos de predios agrícolas los aprobará la Máxima Autoridad,



mediante Resolución Administrativa motivada, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica y el informe legal por la Procuraduría Sindica.

Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado.

**Art. 41.-** De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, que tengan una pendiente superior al 35% y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

**Art. 42.-** El lote mínimo y máximo estará determinado con base a la zona de planeamiento o área de producción establecida en el plan y uso de gestión de suelo. Si el predio es de propiedad de herederos o en escritura global y entra en un proceso de fraccionamiento y si no cumple con el lote mínimo este se sujetará a la partición proporcional según acciones y derechos de los cosignatarios en concordancia al art. 1353 del Código Civil y artículo 62 de LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

**Art.- 43.-** Las vías que se proyecten en fraccionamientos rurales de mayor extensión serán mínimas en una franja central de 4 metros de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal.

## **CAPITULO VII DE LA REESTRUCTURACIÓN DE MANZANAS Y CIUDADELAS**

**Art. 44.-** Cuando por resolución de Concejo del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, se requiera reestructurar manzanas el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Art. 470 y Art. 486.

**Art. 45.-** Si el terreno en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho e irregular y consolidado es de propiedad de particulares, la máxima autoridad, mediante resolución administrativa puede declarar estos predios de utilidad pública e interés social con fines de expropiación, con la finalidad de dotarlos de servicios básicos, y adjudicar los lotes a los posesionarios.

El procedimiento expropiatorio será previsto como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización y la Ley Orgánica del Sistema de

Contratación Pública y demás leyes, con las particularidades establecidas para estos casos.

## **CAPITULO VIII CESION DE TERRENO A FAVOR DEL GAD DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO EN LOTIZACIONES, URBANIZACIONES, VIAS, Y FRACCIONAMIENTO.**

**Art. 46.- Obligación municipal de ejecutar obras.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, está en la obligación de ejecutar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios, de manera planificada y siempre y cuando exista recursos económicos.





**Art. 47.- Prohibición de enajenar áreas de uso público.** - Las áreas entregadas al GAD Municipal San Francisco de Pueblo Viejo, serán destinadas exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

**Art. 48.- Porcentaje de área verde.**- En los proyectos de urbanizaciones, particiones y fraccionamientos del suelo urbano, centros poblados rurales, expansión urbana y sectores urbanizables con frente a vías asfaltadas y adoquinadas con la existencia de los servicios básicos de agua, alcantarillado, recolección de desechos sólidos y Electrificados, para destinarlos a construcción de vivienda, obligatoriamente entregará un 15% de área útil de la superficie total del terreno, como área de cesión obligatoria para áreas verdes- y áreas comunales, conforme lo determina el Art. 424 del COOTAD, siempre y cuando el área urbanizable sea igual o mayor a tres mil metros 3000.00 m<sup>2</sup> cuadrados; y, este porcentaje de terreno deberá dejarse en un solo cuerpo, servible y por una sola vez.

Además, se exceptúa la entrega de áreas verdes y equipamiento comunitario en el sector rural en lotes que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización en concordancia al Art 424 del COOTAD

**Art. 49.- Normas viales.** - Las normas para el diseño de la red vial urbana y rural en urbanizaciones y lotizaciones serán de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia es obligatoria tanto para la Municipalidad como para los particulares, y no podrá ser menor al 20% del área útil.

**Art. 50.- Prohibición de recibir como área verde.** - El GAD San Francisco de Pueblo Viejo no podrá recibir como área verde y comunal, las áreas afectadas por vías, derechos de vías, los bordes de los esteros y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

**Art. 51.- Áreas de protección.** - Se denominan áreas de protección y por lo tanto son bienes de uso público las riberas de los ríos y esteros en las siguientes dimensiones:

- a) En la rivera de los ríos en una dimensión mínima de 50 metros a cada lado; tomados desde el centro de los ríos.
- b) En la rivera de los esteros del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo en una distancia mínima de 15 metros a cada lado; tomados desde el centro.
- c) En el caso de los canales naturales o de riego que cruzan por los asentamientos humanos, se dejará una dimensión mínima de 2 metros a cada lado, medidos desde la orilla.

Estos retiros estarán sujetos a las particularidades geográficas de cada sector, la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica emitirá las recomendaciones necesarias mediante respectivo informe.

**Art. 52.- Destino de áreas afectadas.** - En las áreas afectadas por canales abiertos, riberas de



ríos, esteros, drenajes naturales, terrenos inestables y zonas inundables, serán declaradas como áreas de protección ecológica, y el propietario podrá hacer uso de ellas, pero no dividir las ni construir viviendas e inclusive establos para animales.

**Art. 53.- Transferencia de áreas de uso público.** - Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal, se procederá a notificar con tal resolución al propietario urbanizador, para que proceda a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad los planos correspondientes, acto en el cual se ejecuta la transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la Municipalidad.

Dichos bienes se constituirán en bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del cincuenta por ciento (50%), será cobrado por el gobierno municipal.

Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

**Art. 54.-** El Registrador de la Propiedad, para la inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán los planos aprobados y la autorización del ejecutivo municipal, de no presentarse, no podrán hacerlo.

#### **PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES IX**

**Art. 55.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles-** Los interesados deberán presentar la misma documentación solicitada en los artículos anteriores para fraccionamiento, y necesariamente cumplirá; las disposiciones del Art. 473 del COOTAD.

#### **CAPÍTULO X**

##### **DE LAS TASAS ADMINISTRATIVAS**

**Art. 56.- Tasa por Inspecciones de Terrenos.** - previo a la aprobación de planos de urbanizaciones, lotizaciones o fraccionamientos; los interesados deberán cancelar la inspección de terreno respectiva, que se regirá por la tabla siguiente:

<b>LOTES DE TERRENO URBANO</b>		
Costo de inspección terreno urbano	De 1 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	5% SBU
	De 201 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	8% SBU
	De 501 m <sup>2</sup> en adelante	10% SBU
<b>LOTES DE TERRENO RURAL</b>		
Costo de inspecciones terreno rural	De 0.01 Has a 1.00 Has	5% SBU
	De 1.01 Has a 5 Has	12% SBU
	De 5.01 Has a 15 Has	15% SBU
	De 15.01 Has a 30 Has	25% SBU
	De 30.01 Has a 50 Has	35% SBU
	De 50.01 Has en adelante	50% SBU





**Art 57.- Tasa por elaboración de planos para fraccionamientos urbanos.** – La tasa de elaboración de planos o croquis para los fraccionamientos urbanos, que no sean destinados a lotizaciones o urbanizaciones se regirán a la siguiente tabla:

LOTES DE TERRENO URBANO		
Costo de elaboración terreno urbano	De 1 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	8% SBU
	De 201 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	10% SBU
	De 501 m <sup>2</sup> en adelante	15% SBU

**Art 58.- Tasa por elaboración de planos para fraccionamientos rural.** – La tasa de elaboración de planos o croquis para los fraccionamientos rural, que no sean destinados a lotizaciones o urbanizaciones se regirán a la siguiente tabla:

LOTES DE TERRENO RURAL		
Costo de inspecciones terreno rural	De 0.01 Has a 1.00 Has	5% SBU
	De 1.01 Has a 5 Has	12% SBU
	De 5.01 Has a 15 Has	15% SBU
	De 15.01 Has a 30 Has	25% SBU
	De 30.01 Has a 50 Has	35% SBU
	De 50.01 Has en adelante	50% SBU

**Art 59.- Tasa por aprobación de planos para fraccionamientos.** – La tasa por aprobación de cada plano será del 5% del SBU.

**Art 60.- Tasa por aprobación de planos para urbanizaciones, lotizaciones.** – La tasa por Aprobación de cada plano será del 2% del SBU.

**Art 61.- Tasa por aprobación de proyectos para urbanizaciones, lotizaciones.** – Previo a la obtención de la Resolución Administrativa de Aprobación del proyecto de urbanizaciones o lotizaciones los interesados deberán cancelar la tasa correspondiente de aprobación según la siguiente tabla:

LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES		
Costo de Aprobación de Urbanizaciones y Lotizaciones	De 11 a 15 lotes	100% SBU
	De 16 a 20 lotes	125% SBU
	De 20 a 30 lotes	175% SBU
	De 31 a 40 lotes	200% SBU
	De 41 a 60 lotes	250% SBU
	De 61 a 100 lotes	300% SBU
	De 101 lotes en adelante	500% SBU

#### Disposición General.

**Primera.** - En todos los tramites regulados por la presente ordenanza será la Secretaria Municipal y General el órgano sustanciador quien verificará los documentos presentados por los peticionarios y emitirá los actos de simple administración dando inicio al proceso, o que el



usuario subsane la petición en el término de 15 días, y en el caso de que no se subsane se declarará el archivo de la misma.

**Segunda.** - Toda resolución administrativa de urbanización, fraccionamiento o lotización tendrá una vigencia de tres meses, para su inscripción en el Registro de la Propiedad; contados desde la fecha de la expedición de la resolución, tiempo después del cual caducará tal como lo establece el artículo 103 numeral 4 del Código Orgánico Administrativo.

**Cuarta.** - En todo lo que no se encuentre normado en la presente ordenanza se regirá a lo que estable el Código Orgánico Administrativo, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás leyes.

#### **Disposición Derogatoria.**

**Primera.** Deróguese toda ordenanza que se contraponga a la presente.

#### **Disposición Final.**

**Primera.** - La presente Ordenanza entrara en vigencia desde el momento de su aprobación por parte del Concejo Municipal y desde su publicación en la página web de la Municipalidad de San Francisco de Pueblo Viejo y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo a los doce días del mes de octubre del 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**ELSY JODAMIA OSPINA  
GARCÉS**

Ing. Elsy Ospina Garcés  
**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL  
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**



Firmado electrónicamente por:  
**HUMBERTO NICODEMUS  
MURILLO COELLO**

Ab. Humberto Murillo Coello  
**SECRETARIO DEL GADCANTONAL DE  
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

**CERTIFICACION DE DISCUSION.-** El infrascrito Secretario Titular del Cabildo Cantonal. Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, fue discutida y aprobada en las Sesiones realizadas por el Concejo Cantonal de San Francisco de Pueblo Viejo, los días veintiuno de septiembre y doce de octubre del dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo que se remite al Despacho de la Alcaldía original y dos copias de la citada Ordenanza, para su correspondiente sanción y puesta en vigencia.





Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal del Cantón  
San Francisco de Pueblo Viejo



Alcaldía Ciudadana de  
**PUEBLOVIEJO**  
ADMINISTRACIÓN 2021-2027



Firmado electrónicamente por:  
HUMBERTO NICODEMUS  
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello

**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE  
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO. VISTOS:** Pueblo Viejo, a los trece días del mes de octubre del dos mil veintitrés, siendo las 09h15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal, expresamente Sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, para su puesta en vigencia y promulgación de conformidad con la Ley.



Firmado electrónicamente por:  
ELSY JODAMIA OSPINA  
GARCÉS

Ing. Elsy Ospina Garcés

**ALCALDESA DEL GAD CANTONAL  
DE SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

**PROVEIDO:** Firmó y sancionó la presente la **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**, la Ing. Elsy Ospina Garcés, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, en el lugar y fecha por ella señaladas. Lo Certifico.

Pueblo Viejo, 16 de Octubre del 2023



Firmado electrónicamente por:  
HUMBERTO NICODEMUS  
MURILLO COELLO

Ab. Humberto Murillo Coello

**SECRETARIO DEL GAD CANTONAL DE  
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**