

REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 688

**Quito, viernes 21 de
diciembre de 2018**

LEXIS

**CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS
CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN**

Art. 107.- Materia no protegible.- No son objeto de protección las disposiciones legales y reglamentarias, los proyectos de ley, las resoluciones judiciales, los actos, decretos, acuerdos, resoluciones, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, y los demás textos oficiales de orden legislativo, administrativo o judicial, así como sus traducciones oficiales.

Tampoco son objeto de protección los discursos políticos ni las disertaciones pronunciadas en debates judiciales. Sin embargo, el autor gozará del derecho exclusivo de reunir en colección las obras mencionadas en este inciso con sujeción a lo dispuesto en este Capítulo.

Art. 116.- ...

La información y el contenido de las bases de datos producto de las investigaciones financiadas con recursos públicos serán de acceso abierto. Las instituciones o entidades responsables de tales investigaciones deberán poner a disposición dicha información a través de las tecnologías de la información.

REGISTRO OFICIAL: Órgano del Gobierno del Ecuador marca registrada de la Corte Constitucional.

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

CONSORCIO PÚBLICO DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS DEL TERRITORIO ANCESTRAL DE IMBABURA Y CARCHI:

- Convenio para la Conformación del Consorcio ... 2

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **056-GADMA Cantón Archidona:** Que regula el proceso de declaratoria de mostrenco de bienes inmuebles urbanos y su incorporación al Patrimonio Municipal como bienes de dominio privado y al catastro inmobiliario 27

- **ORD.2018-09-04-# 69 Cantón Atacames:** Que reforma a la Ordenanza Nº 2017-12-15-#58 que regula la formación, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2018 - 2019 34

- **Cantón San Felipe de Oña:** Que regula la delegación de competencias al GAD Parroquial Rural de Susudel para la administración de los bienes y servicios municipales 39

- **Cantón Palanda:** Que regula la instalación y manejo de granjas porcinas y avícolas 45

- **Cantón Rocafuerte:** Que establece la nomenclatura y colocación de placas descriptivas en calles, plazas, mercados, puentes y otros 63

- **Cantón Sevilla de Oro:** Que reglamenta y regula las parcelaciones, lotizaciones, urbanizaciones y contribución comunitaria en parcelaciones y lotizaciones 70

- **Cantón Tsaleo:** Que reforma a la Ordenanza para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en lo referente a la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias, no tributarias y de servicios básicos 87

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO CANTÓN ENERGÉTICO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución Política de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones la facultad legislativa seccional.

Que, en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 2, establece que el gobierno municipal tiene la competencia de “ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que el Municipio tiene la facultad normativa a través de la ejecución de ordenanzas, acuerdos y resoluciones dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Art. 57 del COOTAD establece las atribuciones del concejo municipal; en el literal a) corresponde al ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y en el literal x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Cantón Sevilla de Oro, alcanzar y garantizar un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón Sevilla de Oro controlando las tendencias de expansión y renovaciones espontáneas y desordenadas, producidas en las vías que enlazan a las Parroquias con el Centro Cantonal.

Que, un ordenamiento urbano sostenible solo puede lograrse controlando también las áreas de influencia de la Ciudad, cabeceras parroquiales y centros poblados; puesto que constituye en sí mismo un patrimonio que es necesario conservarse y potenciar. Siendo indispensable controlar para que las edificaciones sean ejecutadas técnicamente asegurando la estabilidad y la duración de los inmuebles y el cumplimiento de los planes urbanos, así como también lo expuesto en el Art. 63 de las disposiciones generales decima cuarta y decima quinta de la reforma RO. No 166 del 21 enero del 2014.

Que, es deber del GAD Municipal garantizar el crecimiento urbano dentro de normas adecuadas no solo físico espaciales sino de higiene, salubridad, ambiental, que estimule el desenvolvimiento de la vida cantonal con los órdenes social, económico, físico y administrativo.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPEDE.

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA Y REGULA LAS PARCELACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN PARCELACIONES Y LOTIZACIONES DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

- **Acera.-** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- **Ancho de vía.-** Es la distancia de uso público vial, acera y calzada tomada entre las líneas de fábrica.
- **Anteproyecto.-** Juego de planos urbano arquitectónicos, urbanísticos en calidad de borrador de un proyecto de subdivisión, o lotización presentado para su revisión.
- **Área Comunal.-** Zonas destinadas dentro de una lotización para la implantación de equipamientos comunitarios o comunales.
- **Área Bruta Lotizable.-** Es la que corresponde al total del predio por lotizar.
- **Área Útil:** Es la diferencia entre el área bruta de un predio y el área afectada del mismo.
- **Área de Protección Natural.-** Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesidad por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.
- **Área No Edificable.-** Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural.
- **Área Urbana.-** Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.
- **Áreas Verdes.-** Zonas destinadas dentro de una lotización para la implantación de áreas de recreación, protección ecológica, protección de ríos, quebrada y paisaje.
- **Borde superior de quebrada.-** Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan una quebrada.
- **Calzada.-** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **Ciclo Vía.-** Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.
- **Densidad Bruta.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a lotizar.
- **Densidad de Población.-** Es la relación del número de personas por hectárea del predio lotizado.
- **Densidad Neta.-** Es la relación entre número de habitantes y el área neta del lote o lotes.
- **Desmembración o Subdivisión.-** Es la división de un terreno con un máximo de 10 lotes, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada en el área rural
- **Equipamiento Comunitario.-** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
- **Frente del lote.-** Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.
- **Fraccionamiento Agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.
- **Informe de Regulación del Suelo (IRS).-** Certificado que contiene las normas de zonificación y uso del suelo rural de un predio.
- **Línea de Fabrica.-** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- **Lindero.-** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.
- **Lotización.-** Es un terreno rural dividido en más de 10 lotes, dotados de acceso vial, destinado para uso de suelo agrícola, con auto abastecimiento de servicios básicos.

- **Lote Mínimo.-** Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.
- **Pasajes Peatonales.-** Son vías destinadas a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.
- **Pasajes Semi-peatonales.-** Son vías destinados a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).
- **Proyecto Definitivo.-** Juego de planos urbano-arquitectónicos, urbanísticos definitivos de un proyecto de subdivisión, o lotización presentado para aprobación municipal.
- **Plano Aprobado.-** Es el plano legalizado por la Municipalidad.
- **Terreno o Lote Municipal:** Constituye la reserva de suelo implementada por el Gobierno Municipal del Cantón Sevilla de Oro, para atender casos de comodatos, donaciones, permutas o restituciones parcelarias por motivo de expropiaciones, o para la implantación de servicios municipales o programas habitacionales que ejecute el Gobierno Municipal del Cantón Sevilla de Oro.
- **Uso del Suelo.-** Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.
- **Uso de suelo principal.-** Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.
- **Uso de suelo Compatible.-** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.
- **Uso de suelo condicional.-** Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación municipal.
- **Uso de suelo prohibido.-** Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.
- **Zonificación.-** Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.
- **COS.-** Coeficiente de ocupación del suelo.
- **CUS.-** Coeficiente de utilización del suelo.
- **Radio de ochava o chaflán.-** Consiste en unir una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas.
- **Urbanizaciones.-** se entenderá a la división de una parcela de terreno en lotes que haya que dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente en el proyecto y a otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de tierras con miras a la edificación de viviendas.
- **Reestructuración parcelaria** un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas que impondrá obligatoriamente el Gobierno Municipal con la finalidad de regularizar la configuración de las parcelas de acuerdo a los planes urbanos.
- **Parcelación agrícola** la que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a bosques, cultivos o explotación agropecuaria. Esta clase de parcelaciones se sujetara a las leyes vigentes y a los planes de ordenamiento.
- **Protección natural** es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de ríos, quebradas, fuentes de agua, canales de riego y aquellas determinadas por el Gobierno Municipal como zona de protección ecológica.
- **Área no edificable** es aquella que por restricciones físicas o de zonificación no es susceptible de construcción.

DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROFESIONALES

Art. 2.- Competencia de los Profesionales.- Dentro de la jurisdicción del cantón Sevilla de Oro, se considera la participación de los profesionales en la rama, que garanticen con su ética y profesionalismo un mejor desarrollo de actividades en coordinación con la Municipalidad.

Cada trabajo de arquitectura y urbanismo, diseño especializado de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un arquitecto, ingeniero civil o por un profesional de la rama, registrado en el Gobierno Municipal del cantón Sevilla de Oro.

Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de director de obra, registrado en el Gobierno Municipal de Sevilla de Oro de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

La autoridad municipal se reserva el derecho de determinar los casos en que se requiere la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones y otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones que sobre la presentación de planos para la aprobación contiene esta ordenanza.

Art. 3.- Requisitos para la calificación de los Profesionales en el GMSO.- Para el registro de profesionales arquitecto/a o ingeniero/a civil o profesional a fin en el Gobierno Municipal del cantón Sevilla de Oro, deberán cumplir con los siguientes requisitos, que se presentara en la Dirección de Planificación:

- a) Certificado de estar registrado el título profesional en la SENESCYT
- b) Solicitud en papel valorado de la municipalidad dirigida al Director de Planificación
- c) Certificado de no adeudar al Municipio
- d) Copia del título profesional
- e) Documentos personales
- f) Pago correspondiente para la inscripción municipal
- g) Copia de la patente municipal

Art. 4.- Firmas en los Planos.- Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario o propietaria y el arquitecto, ingeniero, ingeniera o profesional calificado, y deben indicarse sus nombres, direcciones y número de registro municipal.

Art. 5.- Casos Especiales.- En casos especiales, la Dirección de Planificación, podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en esta ordenanza, pero cuya adopción será impuesta por la técnica y Código de la Construcción.

CAPITULO II

DE LOS USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 6.- Uso de Suelo de Protección Ecológica: Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente del cantón. En el que se permitirá únicamente usos moderados agrícolas forestales y de promoción turística de bajo impacto. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo ambiental específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

Art. 7.- Declárese parques lineales eco turísticos las riberas de los ríos grandes, medianos, pequeños y quebradas innominadas que permitan recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

Art. 8.- Nadie podrá ejecutar sin previa y expresa autorización del Consejo Municipal obra aparente de clase alguna en las áreas de protección de quebradas, ríos y vías, denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas, así como no podrá desviar el curso de las aguas, ni construir obras en los lechos de los ríos y quebradas, salvo el caso de necesidad previamente comprobada y autorizada por el Gobierno Municipal.

Art. 9.- La planificación, el diseño, la construcción, la implantación y el mantenimiento de los parques lineales eco turísticos, corresponden al Departamento de Planificación, o mediante convenios institucionales y organizaciones particulares.

Art. 10.- Los elementos constitutivos de los parques lineales eco turísticos comprenderán: Senderos peatonales, ciclo vías que delimiten las riberas, áreas recreacionales para niños, jóvenes y adultos con elementos del medio, reforestación con especies de la zona, caminos ecológicos de acceso al río para pesca deportiva y recreación acuática idóneos según el caso.

Art. 11.- Las obras que se construyan en contravención de los artículos anteriores serán derrocadas a costa del infractor.

Art. 12.- El Comisario/a Municipal tendrá competencia y jurisdicción para implementar sanciones que irán desde la multa, hasta el derrocamiento, previo informe del Departamento de Planificación.

Art. 13.- Son de uso de protección ecológica y uso público las riberas, ríos y esteros, contados desde las orillas y durante toda su trayectoria por áreas urbanas y rurales, en las extensiones indicadas en la normativa municipal vigente.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO EN ZONAS URBANAS Y RURALES

SECCIÓN I

LOTES MÍNIMOS, ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 14.- En la división del suelo, para el caso de fraccionamientos con fines urbanizables, o para urbanizaciones, en base al art 424 del COOTAD, se entregara una sola vez un área de acuerdo al art 16, calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y del COOTAD, destinados exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

Art. 15.- Los predios objeto de división en el área rural y zona de expansión urbana no están obligados a dejar el porcentaje, para áreas verdes y comunales, establecido en la presente ordenanza: en los siguientes casos:

- a. Todo fraccionamiento que no tenga fines urbanizables.

- b. Cuando el lote a fraccionar no supere los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral del porcentaje correspondiente, establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD.
- c. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- d. Exceptúese aquellos casos de cuerpos de terreno que resultaren fraccionados por el paso de vías públicas en los mismos, considerándose éstos como fraccionamientos forzosos, que serán aprobados administrativamente previo informe técnico.
- e. Los lotes que se desmembraren exclusivamente para proyectos unifamiliares de vivienda de interés social ejecutados por el Estado, tendrán el área mínima requerida por el MIDUVI en sector urbano y rural; y en el caso de las zonas de expansión urbana y zonas consolidadas se sujetaran a las áreas mínimas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 16 por concepto de áreas verdes o comunales, los propietarios de terrenos deben entregar al Gobierno Municipal de Sevilla de Oro y sin costo un área de terreno de acuerdo a la siguiente tabla.

Área útil del terreno m ²	Porcentaje de área verde y comunal
3001- 10.000	15%
10001- 30000	20%
Mayor a 30000	25%

La sumatoria de área verde, comunal y de vías no podrá exceder del equivalente al treinta y cinco por ciento de la propiedad, objeto de fraccionamiento.

Art. 17. Cuando se trate de donaciones para entidades del sector público, el área a donar podrá ser menor a la superficie mínima establecida, tanto en el sector urbano y rural.

RESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Art. 18 se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones con igual o menor número de lotes aprobado, siempre que cumpla con la ley, normas y ordenanzas vigentes.

La reestructuración podrá ser solicitada por el propietario, y/o impuesta a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Gobierno Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.

Art. 19 mediante acto administrativo se fijaran los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el registro de la propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados

Art. 20 cuando la reestructuración sea una modificatoria a una subdivisión legalmente aprobada por el municipio, se exceptúa la contribución por el concepto de áreas verdes, siempre y cuando cumplan con las leyes, normas y ordenanzas vigentes.

Art. 21 las tasas correspondientes por reestructuración urbana será el equivalente al 1 por mil del valor del avalúo catastral del terreno, y por reestructuración rural, será el equivalente 2 por mil del valor de avalúo catastral de terreno.

UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 22 se entenderá por unificación de lotes, a la consolidación de dos o más lotes de terreno en un solo cuerpo, que cumpla con las normas y ordenanzas vigentes. La unificación podrá ser solicitada por el o los propietarios y/o podrá ser impuesta a través de resolución expedida por el órgano legislativo de Gobierno Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.

Art. 23 en el caso de ser impuesto, mediante acto administrativo se fijaran nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que puedan tener los terceros perjudicados.

Si el lote resultante, corresponde a varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal, para lo cual, el órgano legislativo del gobierno municipal, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajustes a este régimen.

En caso de ser voluntario, luego de realizado los tramites legales, el o los propietarios solicitaran la actualización en el catastro.

Art. 24 Requisitos para unificación de predios por petición de propietario

1. Solicitud de unificación
2. Copia de cedula de ciudadanía, certificado de votación y/o pasaporte
3. Copia de escrituras legalmente inscritas en el registro de la propiedad
4. Copia de las cartas de pago de cada uno de los predios a unificarse del año en curso
5. Plano que contenga la propuesta de unificación, el cuadro de áreas, firmado por el profesional (5 originales). En caso de existir construcciones implantar en el plano e indicar el número de pisos
6. Respaldo en digital del plano en formato dwg (coordenadas WGS84)
7. Pago por tasas y servicios
8. En el caso de unificación de varios propietarios, declaración juramentada de petición y acuerdo asignación de representante para registro en catastro.

DE LA CABIDA MÍNIMA Y FAJAS DE TERRENO

Art. 25.- Para efectos de enajenación, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas particulares o municipales

Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos

El frente, en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente

SECCIÓN II

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DIVISIÓN EN EL ÁREA URBANA

Art. 26.- Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano y de expansión urbana en más de diez lotes. El urbanizador dotará de la infraestructura básica y será entregada a la institución operadora competente del servicio para su gestión. De ser el caso, se aplicará también el régimen de propiedad horizontal.

Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas y de expansión urbana. Además contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanzas vigentes.

Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos por sectores, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas.

Art. 27.- Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, la ocupación del suelo y la edificación. Deberá integrar las redes de infraestructura básica y viabilidad a las redes existentes o previstas, adjuntará además, los certificados de pre factibilidad o factibilidad de servicio básico (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica) emitidos por los departamentos y entidades competentes.

Art. 28.- Las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, podrán ser ejecutadas por etapas de acuerdo al cronograma valorado y entregadas a los departamentos y entidades competentes una vez concluida su construcción.

Art. 29.- La autorización para traspasos de dominio y de construcción de edificaciones en las nuevas urbanizaciones, será únicamente cuando los servicios de infraestructura básica se encuentren recibidos y a satisfacción de la municipalidad.

Art. 30.- El departamento competente en relación al alcantarillado y agua potable, así como la empresa eléctrica, no podrá emitir certificados de factibilidad y otorgar el servicio, a proyectos de urbanizaciones y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del perímetro urbano o en zonas de riesgo no mitigable. Estos departamentos y/o empresa respectivamente solicitarán previamente la aprobación municipal del anteproyecto.

Art. 31.- Todo proyecto que tenga incidencia ambiental en el ámbito urbano y de expansión urbana estará sujeto a la reglamentación ambiental vigente y deberá adjuntar la autorización respectiva emitida por la autoridad ambiental competente.

Art. 32.- No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirán construcciones en nuevas urbanizaciones que no cumplan con lo estipulado en la ley, normas y ordenanzas vigentes.

Art. 33.- El área de los predios a dividir en el área urbana se sujetará al plan de ordenamiento urbano de Sevilla de Oro y Palmas según las actualizaciones que se realicen.

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS EN EL ÁREA RURAL

Art.34.-SUBDIVISION DE INMUEBLES EN EL ÁREA RURAL.- las subdivisiones que se encuentran reguladas por el presente enunciado son única y exclusivamente para las áreas rurales,

tanto fuera del centro cantonal de Sevilla de oro como fuera de los centros urbanos de las Parroquias Rurales del cantón, destinadas para la construcción de unidades de producción agrícola o agropecuaria, huertos familiares o quintas vacacionales, en cada caso, conforme a las especificaciones técnicas que se indican en los artículos que se señalan a continuación.

Art. 35.- Las subdivisiones en el Área Rural, que será el fraccionamiento del suelo hasta diez lotes, destinadas a unidades de **producción agrícola o agropecuaria**, serán autorizadas siguiendo los mismos procedimientos que se encuentran establecidos para las subdivisiones en el Área urbana; y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1 LOTE MÍNIMO	2500m ² -5000m ²
2 FRENTE MÍNIMO	20m-25m
3. retiro frontal	3m-5m (de acuerdo a la línea de fábrica)
4. retiro posterior	4m
5. COS	10%
6. CUS	20%
7. altura de edificación	2 pisos máximo
8. tipo de edificación	Unifamiliar o la determinada en la línea de fábrica

Art. 36.- las lotizaciones y/o subdivisiones en el área rural, que serán el fraccionamiento del suelo de dos lotes en adelante, destinados a **huertos familiares o quintas vacacionales**, serán autorizadas siguiendo los mismos procedimientos que se encuentran establecidos para las urbanizaciones, excepto aquellos requisitos de infraestructura básica sanitaria que no exista en el sector, siempre que no sean consideradas como áreas agrícolas, debidamente certificado por la autoridad correspondiente; y, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas.

1 LOTE MÍNIMO	1000m ²
2 FRENTE MÍNIMO	20m
3. retiro frontal	3m-5m (de acuerdo a la línea de fábrica)
4. retiro posterior	4m
5. COS	20%
6. CUS	40%
7. altura de edificación	2 pisos máximo
8. tipo de edificación	Unifamiliar o la determinada en la línea de fábrica

Art. 37.-DIVISIONES MÍNIMAS DE LOTES EN ÁREAS RURALES CONSOLIDADAS

Los terrenos que se encuentren en los centros consolidados fuera del área urbana, siempre que cuenten con los servicios básicos: de agua, alcantarillado y energía eléctrica, se declararán como **Centro Consolidado**, para cuyo efecto el Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, delimitará el área correspondiente, en base a la ordenanza de delimitación de centros poblados.

Art. 38.- el lote mínimo estará determinado en base a los estudios sectoriales, en el caso de no disponer de los estudios se aplicara la siguiente tabla.

1 LOTE MÍNIMO	201m ² en adelante
2 FRENTE MÍNIMO	10m
3. retiro frontal	De acuerdo a la línea de fábrica
4. retiro posterior	De acuerdo a la línea de fábrica

5. COS	77%
6. CUS	154%
7. altura de edificación	2 o más pisos según informe técnico
8. tipo de edificación	Unifamiliar o la determinada en la línea de fabrica

Art. 39.- EN CASOS ESPECIALES DE COMUNIDADES DE QUE EXISTA PREDIOS DIVIDIDOS Y NO LEGALIZADOS Y EN LOS MISMOS EXISTA CONSTRUCCIONES DE INTERÉS SOCIAL O OTROS CASOS ESPECIALES Y EL PREDIO NO TENGA LUGAR A EXTENDERSE; EL LOTE MÍNIMO SERA RESUELTO MEDIANTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA POR EL CONCEJO CANTONAL DEL GMSO, PREVIO ESTUDIO E INFORME TÉCNICO DEL SECTOR.

SECCIÓN III

REQUISITOS PARA FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Art. 40.-REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE ANTE-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN.- Para la aprobación de planos de anteproyectos de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones, y, particiones tanto en el área urbana como rural el propietario presentara la siguiente documentación:

Art. 41. - LOTES MENORES A 3000 m2

1. Solicitud de tramite
2. Licencia urbanística (línea de fábrica)
3. Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso
4. Escrituras del terreno debidamente inscritas
5. Certificado conferido por la Registraduría de la Propiedad actualizado a los últimos treinta días.
6. Copia de cedula de identidad y certificado de votación actualizado, del propietario y profesional responsable.
7. Certificado no adeudar al Municipio
8. Solicitud de autorización dirigida al alcalde
9. Archivo digital y físico de cuatro juegos de Planos de lotización, parcelación o urbanización, se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:500. Cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optara por la de 1:1000.
10. Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la dirección de obras públicas
11. Informe de factibilidad geológica, geotécnica y de riesgos avalados por la autoridad competente (si es solicitado en la línea de fábrica)
12. Para particiones judiciales informe con dictamen favorable del concejo municipal que se ha citado como la demanda municipal
13. Aprobacion de los diseños geometricos de las vias de la urbanización, proyectos y presupuestos de las vías planificadas por el Urbanizador, conferido por la Dirección de Obras Públicas Municipales.
14. En caso de ser una lotización de Herederos, se deberá adjuntar la posesión efectiva.

Art. 42.- Las divisiones menores a 3000 metros cuadrados serán revisadas y aprobadas únicamente por la dirección de Planificación, una vez que se dé cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza y reglamentos correspondientes, previo el estudio de los títulos de dominio y del certificado conferido por el Registrador de la Propiedad.

Si en la lotización o urbanización de un predio, se planifica una vía que de frente a más de dos lotes interiores, el propietario está obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta para lo cual, presentará los estudios correspondientes para análisis y aprobación del departamento de Obras Públicas Municipales.

En caso de lotes que den frente a calles existentes o planificadas por el Gobierno Municipal mediante la Dirección de Obras Públicas, determinará la forma en que los propietarios contribuirán al mantenimiento de las obras existentes y para la ejecución de las faltantes.

Art. 43.- LOTES MAYORES A 3001 M2

1. Solicitud de tramite
2. Licencia urbanística
3. Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso
4. Escrituras del terreno debidamente inscritas
5. Certificado conferido por la Registraduría de la Propiedad actualizado a los últimos treinta días.
6. Copia de cedula de identidad y certificado de votación actualizado, del propietario y profesional responsable.
7. Certificado no adeudar al Municipio
8. Solicitud de autorización dirigida al alcalde
9. Archivo digital y físico de cuatro juegos de Planos de lotización, parcelación o urbanización, se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:500. Cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optara por la de 1:1000.
10. Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la dirección de obras públicas
11. Informe de factibilidad geológica, geotécnica y de riesgos avalados por la autoridad competente (si es solicitado en la línea de fábrica)
12. Para particiones judiciales informe con dictamen favorable del concejo municipal que se ha citado como la demanda municipal
13. Aprobación de los diseños geométricos de las vías de la urbanización, proyectos y presupuestos de las vías planificadas por el Urbanizador, conferido por la Dirección de Obras Públicas Municipales.
14. En caso de ser una lotización de Herederos, se deberá adjuntar la posesión efectiva.

Art. 44.- En caso de lotes superiores a tres mil un metros cuadrados (3.001 m2) de superficie, la aprobación del proyecto es de competencia exclusiva del I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro.

Art. 45.- EMISIÓN DE DICTÁMENES PREVIOS.- La documentación recibida se remitirá a la Dirección de Planificación, para que presente su informe técnico, en el término de quince (15) días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento de la instancia correspondiente para que emita su dictamen. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, de oficio y motivado le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

Art. 46.- PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DEFINITIVOS.- Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Dirección de Planificación el proyecto definitivo que comprenderá: proyecto urbano arquitectónico, proyectos de vías, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, certificado o licencia ambiental en concordancia con el plan de contingencias de riesgos, debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la empresa eléctrica y organismos competentes. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe para su aprobación y posterior emisión de las tasas correspondientes por aprobación que el usuario deberá cancelar.

Art. 47.-FORMA DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE PARCELACIÓN, LOTIZACIÓN O URBANIZACIÓN

1. Propuesta urbanística sujetándose a la Licencia urbanística otorgada por el Planificador Urbano
2. Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total neto, y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.) Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies.
3. Una lámina formato a4 de todos los lotes que conformen un fraccionamiento
4. Se indicará el área que el propietario cederá en calidad de participación comunitaria en conformidad con lo establecido por la ley.
5. El proyecto de equipamiento urbano: zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc.
6. Proyecto vial que contendrá:
 - a. Proyecto en planta con dirección del abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, referencias de las intersecciones y cambios de dirección, ubicación de la cota, acotaciones completas y secciones transversales. Escala 1:500.
 - b. Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos, escalas horizontal 1:500 y vertical 1:100.

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

1. Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, los documentos descritos en el artículo 41 o 43 de esta ordenanza.
2. El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN (carpeta: 21 x 29.7 cms.)

Art. 48.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del I. Concejo toda la documentación se remitirá por parte de secretaría municipal a Sindicatura a efecto de que legalice la Parcelación o urbanización. Luego que se haya protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que transfiera al GMSO las áreas de contribución comunitaria, Sindicatura solicitará a Secretaria Municipal proceda a sellar los planos, con lo cual el parcelador o urbanizador queda en libertad de disponer los lotes que formen parte de ellos y que no soporten gravamen alguno.

Art. 49.- Para la iniciación de las obras de urbanización, los propietarios o las personas autorizadas por ellos, deberán obtener la autorización del Departamento de Obras Públicas de la I. Municipalidad, para lo cual requieren la presentación de los planos aprobados.

Art. 50.- DE LAS GARANTÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN URBANIZACIONES.-

- a. El Gobierno Municipal aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal y letra de cambio
- b. Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley, a favor del Municipio. para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a los planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.
- c. El monto de la garantía para las construcciones establecerá la Dirección de Planificación sobre la base del costo total de la obra, calculado de acuerdo a la aprobación de planos, sobre este valor se calculará el monto de garantía que equivaldrá al 10% del avalúo de la obra.
- d. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando los metros cuadrados de construcción.
- c. La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el Permiso de Habitabilidad de la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Planificación

Art. 51.- DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES

a.- En el caso de urbanizaciones, la Dirección de obras públicas realizará inspecciones: antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas, si fueran aéreas realizará también, una inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

b.- La Dirección de Obras Públicas procederá a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que estén concluido los siguientes trabajos:

1. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.
- 2.- Construcción de vías con tratamiento, aceras, parterres, bordillos.
- 3.- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- 4.- Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes.
- 5.- Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto; y, Señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible, de cada predio.

c.- La Dirección de Obras Públicas realizará la inspección previa para la entrega-recepción de las urbanizaciones. Presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, ésta enviará el pedido a las empresas de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan, sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la dirección de Obras Públicas oficiará al Concejo para su aprobación y luego al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega – recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su representante legal.

d.- Suscrita el acta de entrega-recepcion de obras, Comisaria Municipal procedera, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a tesorería la devolución de las garantías de la obra.

e.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al

propietario, su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 52.- PROHIBICIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS. Por un periodo de un año desde la aprobación de subdivisiones, queda terminantemente prohibido un nuevo fraccionamiento en los lotes subdivididos, únicamente en el área urbana y de expansión urbana.

Art. 53.- CALCULO Y FORMA DE PAGO A LA TASA POR DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO

Para el cálculo de la tasa de fraccionamiento se aplicara la siguiente tabla

RANGO DE ÁREAS (M2)	TASA MÍNIMA VALOR EN BASE A LA RBU
0 a 500	15%
501 a 1500	30%
1501 a 5000	40%
5001 a 10000	70%
10001 a 20000	130%
20001 en adelante	170%

CAPITULO VI

Art. 54.- SANCIONES Y MULTAS.- Si se realizaren lotizaciones, parcelaciones o urbanizaciones sin aprobación de la dirección de Planificación, quienes directa o indirectamente las hayan llevado a cabo o se hayan beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno y el Gobierno Municipal podrá solicitar el enjuiciamiento penal de los responsables y la imposición de las sanciones correspondientes por las infracciones cometidas.

Los propietarios o promotores que no cumplieren con la realización de las obras a que estén comprometidos o que incumplan sin justificación el plazo establecido para la terminación de las obras de infraestructura urbanística podrán ser sancionados de acuerdo al código orgánico administrativo, con una multa de hasta el 100% del valor de la superficie urbanizada, sin perjuicio de ser obligados a la ejecución de las obras.

Art. 55.- Las infracciones establecidas en esta ordenanza son las siguientes:

- a) Lotizar o vender lotes con planos aprobados en un precio que sobrepase el 200 por ciento del avalúo del predio.
- b) Lotizar o vender lotes sin planos aprobados en un precio que sobrepase el 400 por ciento del avalúo del predio.
- c) Aperturar vías y caminos sin contar con la correspondiente aprobación municipal.

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

Art. 56.- La cancelación de la multa impuesta, de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, esta se levantara una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos, conforme la presente ordenanza.

Director/a del Departamento de Planificación, previo a la entrega de su informe dentro del trámite a solicitud de la persona designada por la máxima autoridad para llevar el proceso de sanción.

Art. 58.- CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección de Planificación Urbana, según el caso, a través de sus respectivas comisarías podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias.

- a. Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso de construcción;
- b. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza;
- c. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado

Art. 59.- SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS.- En los siguientes casos se sancionará al propietario o profesional con una multa equivalente 10 RBU.

- a) Falsificación de firma y adulteración en los documentos aprobados y,
- b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente.

Art. 60.- SANCIONES POR VIOLACIONES NO PREVISTAS.- Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multas equivalentes 5% RBU.

La cancelación de la multa impuesta por el delegado de la máxima autoridad quien llevara a cabo el proceso de sanción de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos, informe de la Dirección de Planificación, como si se tratase de inicio de obra.

Art. 61.- SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción, que le hubiera sido impuesta anteriormente.

Para efectos de esta ordenanza, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionada con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Art. 62.- SANCIONES POR OPONERSE O IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.- A quién se opongan o impida el cumplimiento de las órdenes expedidas por la autoridad municipal, se le sancionará con lo que establece las leyes para este caso.

El GMSO podrá promover o realizar la ejecución de obras como: Restauración, Reparaciones, Mantenimiento, Construcción de cerramientos, Derrocamientos, etc. cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

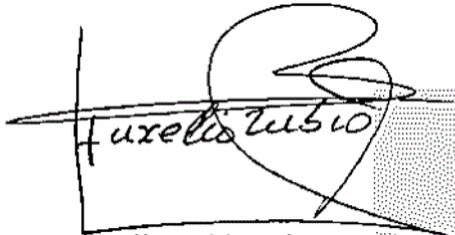
Art. 63.- Disposición Transitoria.- Los propietarios de predios que vayan a realizar fraccionamientos tanto en el área urbana como rural en el cantón Sevilla de Oro, pagaran los valores

establecidos en la presente ordenanza a partir de la vigencia de la presente ordenanza y su publicación en el Registro Oficial.

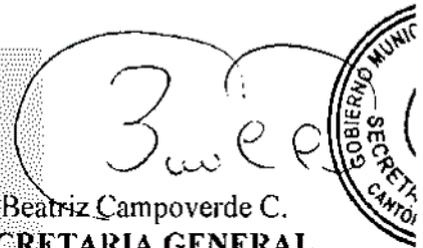
Art. 64.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 65.- Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas con anterioridad sobre, **“LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA Y REGULA LAS PARCELACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN PARCELACIONES Y LOTIZACIONES DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO** aprobada en los años anteriores.

Dado en el Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, a los 09 días del mes de octubre del año 2018.



Sr. Aurelio Rubio Fajardo
ALCALDE DEL CANTÓN



Beatriz Campoverde C.
SECRETARIA GENERAL

Sevilla de Oro, 09 de octubre de 2018

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La suscrita Secretaria General del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, **CERTIFICA:** Que **LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA Y REGULA LAS PARCELACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES Y CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN PARCELACIONES Y LOTIZACIONES DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO”**, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro, en sesión Ordinaria realizada el día lunes 08 de enero de 2018, en primer debate; y sesión extraordinaria realizada el día martes 09 de octubre de 2018, en segunda y definitiva instancia. Sevilla de Oro, 09 de octubre de 2018.



Beatriz Campoverde C
SECRETARIA GENERAL

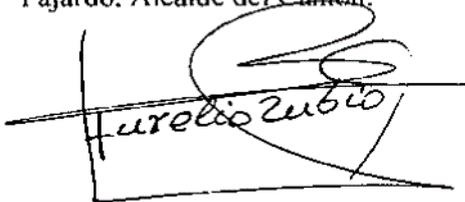


Sevilla de Oro. a los 11 días del mes de octubre de 2018. a las 11h30.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y dos copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Beatriz Campoverde C
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO: VISTOS: A los once días del mes de octubre de 2018, siendo las 11h30, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.- hágase saber.- al señor Víctor Aurelio Rubio Fajardo, Alcalde del Cantón.



Víctor Aurelio Rubio Fajardo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmo la providencia que antecede el señor Víctor Aurelio Rubio Fajardo, Alcalde del Cantón Sevilla de Oro, en la fecha y hora antes indicada.



Beatriz Campoverde C.
SECRETARIA GENERAL
Sevilla de Oro, 11 de octubre de 2018

