

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO:

CONSIDERANDO:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía político, 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 y fiscalizar;

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 mismo Código 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, el Artículo 472 del mismo cuerpo legal, señala: "Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos municipales, están el planificar el desarrollo cantonal y 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 de la Constitución del República; 54 literal c); 55 literales a) y b); 57 literal x); y, 466 del COOTAD;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del COOTAD, dispone: "Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación.";

Que, la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Puerto Quito, determina: "Art.1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece el modelo de ordenamiento y aprovechamiento del territorio en armonía con la naturaleza, que regirán el desarrollo territorial del cantón Puerto Quito. Art.2.- Ámbito de Aplicación.- El Ordenamiento Territorial del cantón Puerto Quito se regirá mediante esta Ordenanza, convirtiéndola en norma legal, de aplicación obligatoria en toda planificación urbanística,

arquitectónica, de obra pública, dentro del perímetro urbano y para todos los efectos vinculados con el desarrollo y gestión local del cantón en su área rural y urbana, que estuviere implícita o explícitamente previstos”.

Que, conforme al Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, tiene competencia tanto en el sector urbano, como en el sector rural, por lo tanto, al no existir una normativa local que regule los fraccionamientos en el área rural, es necesario contar con un cuerpo legal local que regule esta actividad.

En usos de las facultades legales:

EXPIDE:

La: “ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL RURAL EN EL CANTÓN PUERTO QUITO”.

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Están sujetos a esta Ordenanza todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en el territorio del Cantón Puerto Quito, en las zonas rurales.

Art. 2.- Para realizar cualquier clase de división de un predio, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la autorización del Alcalde o Alcaldesa, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieren, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

TÍTULO II

Art. 3.- Definiciones.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones y las demás que consta en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal, y Ordenanza que Sanciona el mismo, en lo que al ámbito rural se refiere.

ÁREA TOTAL:

Es la superficie total de un predio.

ÁREA ÚTIL:

Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

ÁREAS AFECTADAS:

Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- Proyectos municipales de vialidad y equipamiento;
- Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas;

- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales;
- Franjas de protección natural de quebradas, aún cuando éstas hayan sido rellenados;
- Los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas;
- Terrenos que presenten pendientes mayores al 30% en proyectos habitacionales.

ÁREA VERDE:

Corresponde al área total de áreas verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad y que corresponde al 10% del área útil.

ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL:

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar la distracción y el esparcimiento y mejorar la calidad de vida.

BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL:

Constituye la reserva de suelo implementada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, para atender casos de comodatos, donaciones, permutas o restituciones parcelarias por motivo de expropiaciones, o para la implantación de servicios municipales o programas habitacionales que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

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. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles o que posean una clara vocación agrícola de conformidad con la ley.

FRACCIONAMIENTO RURAL DESTINADO PARA USO HABITACIONAL:

Es el fraccionamiento rural mínimo para destino habitacional.

LOTIZACIÓN RURAL:

Es la división de una parcela o propiedad en varios lotes ubicados en el área rural con un fraccionamiento no menor a 10 lotes.

FRACCIONAMIENTO PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

Son los programas implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, instituciones públicas, ONG' s u otras personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, con el fin de Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda, impulsará el desarrollo de planes y programas de vivienda de

interés social en el territorio cantonal. Para este fin el Concejo Cantonal deberá hacer la declaratoria como proyecto de interés social y se regulará mediante Ordenanza.

ÁREA DE EXPANSIÓN EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES:

Es la zona de crecimiento inmediato de los Centros Poblados la misma que podrá expandirse hasta 1km a continuación del tejido urbanístico existente, siempre y cuando esté consolidado en un 75%, tomando en consideración el lote tipo del mismo, manteniendo la conectividad vial y la vocación propia de este centro poblado.

QUINTAS VACACIONALES

Es el fraccionamiento rural destinado a actividades de recreación y de descanso en zonas de clara vocación turística, determinadas por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

SISTEMA VIAL:

Toda parcelación de suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial se sujetará a las regulaciones contenidas en las especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en la Ley de caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, acueductos y líneas de transmisión eléctrica.

CAMINOS PÚBLICOS:

Son caminos públicos todas las vías de tránsito terrestre construidas para el servicio público y las declaradas de uso público. Se consideran, además, como públicos los caminos ubicados en propiedad privada que hayan sido usados desde hace más de quince años por los habitantes de una zona. (Ley de Caminos Art. 1). Los mismos deberán mantener su trazado y configuración actual, pudiendo ampliarlos y mejorarlos de mutuo acuerdo entres los beneficiarios del camino con la aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

DERECHO DE VÍA:

De manera general, el derecho de vía se extenderá a veinticinco metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de cinco metros. En casos particulares de vías de mayor importancia, se solicitará la emisión del Acuerdo Ministerial que amplíe el derecho de vía según las necesidades técnicas.

En el caso de las vías consideradas como Categoría 1 y 2, según plano de la Propuesta Vial del Plan de Ordenamiento Territorial se regulará con el derecho de Vía de 25m a partir del eje de la vía para el cerramiento y 5m adicional para construcción de edificaciones.

El resto de vías que no estén dentro de la Categoría 1 y 2 de la cartografía de la Propuesta vial del Plan de Ordenamiento Territorial, se consideran caminos y el derecho

de vía se extenderá a doce metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de seis metros. Para este caso se considera como ancho de vía mínima para la capa de rodadura de 12 metros, a cada lado de esta capa de rodadura se considera un retiro de 6 metros que es considerado como vía pública según la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Uso y Ocupación de la Vía Pública en el Cantón Puerto Quito.

En las guardarrayas, serán de 7 metros como derecho de vía y se dejará un retiro de 6 metros del borde de la vía a cada lado.

Las vías menores a las guardarrayas, se consideran callejones o senderos peatonales, se dejará un retiro de 3 metros del borde de la vía a cada lado.

En el derecho de vía no se podrá edificar, pero si será parte de la propiedad de titular del dominio.

Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía, salvo cuando exista autorización del Ministerio de Obras Públicas y Permiso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, con excepción de los cerramientos que se efectuarán con material que sean fácilmente transportables a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas (REGLAMENTO APLICATIVO DE LA LEY DE CAMINOS DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, CAPITULO I, Del Control de los Caminos Públicos, Art. 4).

En el caso de las categorías de las vías que se establecen en la presente Ordenanza, sus retiros son contabilizados como derecho de dominio del propietario.

TÍTULO III **DE LAS CATEGORIAS DE FRACCIONAMIENTO EN EL SECTOR RURAL**

CAPÍTULO I **DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Art. 4.- Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG' s u otras personas jurídicas de derecho privado, serán aprobados por el Concejo Municipal, previo los informes correspondientes.

Art. 5.- Los lotes de terreno tendrán mínimo ocho metros (8,00 m) de frente a una vía pública existente o proyectada, por catorce metros (14) de fondo y ciento veinte y seis metros cuadrados (120,00 m²) de superficie.

Art. 6.- Una vez declarada como proyecto de interés social por el Concejo Municipal, deberán presentar los estudios completos del proyecto a ejecutarse para su análisis y aprobación.

Art. 7.- Para obtener la autorización y aprobación, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.

Art. 8.- Son proyectos de vivienda de interés social impulsados tanto por iniciativa privada como por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, los mismos que deben ser calificados como tales por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO II DE LAS QUINTAS VACACIONALES

Art. 9.- Quintas Vacacionales.- Se considera al fraccionamiento rural destinado a actividades de recreación y de descanso en zonas de clara vocación turística, determinadas por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

Se considera quintas vacacionales, al fraccionamiento de un terreno, cuando sea a partir de 4 lotes en adelante, hasta tres lotes el lotizador podrá fraccionar por una sola vez, sometiéndose a lo dispuesto en los Arts. 22 y 39 de la presente ordenanza..

El uso del suelo será exclusivamente para vivienda y áreas de recreación y esparcimiento. Este fraccionamiento no es susceptible de otras subdivisiones y el lote mínimo es de ¼ hasta ½ hectárea.

Se debe presentar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito el reglamento interno aprobado en asamblea en el constará aspectos técnicos, legales y ambientales que permitan el buen convivir de sus dueños.

El propietario debe presentar el proyecto de quintas vacacionales, con sus respectivos estudios de: propuesta urbanística, sistema básico de agua potable, diseño eléctrico y sistema de depuración para el tratamiento de aguas residuales; los mismos que serán aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, para su ejecución por parte del propietario.

En los proyectos de Quintas Vacacionales se entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito el diez por ciento calculado del área útil del terreno destinado para este proyecto, en calidad de contribución de áreas verdes y comunales.

CAPÍTULO III DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

Art.10.- El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a) Estudios de: propuesta urbanística, sistema básico de agua potable, diseño eléctrico y sistema de depuración para el tratamiento de aguas residuales; los mismos que serán aprobados por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, para su ejecución por parte del propietario.

b) *Los demás que señale la Dirección de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.*

Art. 11.- Se constituye hipoteca, sobre el 30% de los lotes, los cuales quedarán gravados y no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban la totalidad de las obras de infraestructura.

TÍTULO IV

DE LAS ASOCIACIONES AGROPECUARIAS y TURISTICAS.

Art.12.- Las Asociaciones Agropecuarias, están conformadas por personas dedicadas a las actividades propias del ámbito agropecuario, para permitir este tipo de fraccionamiento deben contar los asociados con los respectivos estatutos, el acuerdo ministerial de la aprobación de la misma y el registro actualizado de la directiva.

Las Asociaciones Turísticas, están conformadas por personas dedicadas a las actividades propias del ámbito turístico, para permitir este tipo de fraccionamiento deben contar los asociados con los respectivos estatutos, el acuerdo ministerial de la aprobación de la misma y el registro actualizado de la directiva.

Art.13.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art.14.- La vías que se proyecten, pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público.

Art.15.- Únicamente con autorización de la Dirección de Planificación, se podrá construir establos, bodegas de almacenamientos de productos agropecuarios o ganaderos y de ser necesario vivienda de guardianía que no será mayor a cuarenta metros cuadrados (40 m²).

Art.16.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

TÍTULO V

DEL FRACCIONAMIENTO RURAL O LOTIZACION RURAL.

Art.17.- Es la división de una parcela o propiedad en varios lotes ubicados en el área rural con un fraccionamiento no menor a 10 lotes y con una superficie mínima de 625m².

El propietario debe presentar el proyecto de lotización rural, con sus respectivos estudios de: propuesta urbanística, sistema básico de agua potable, diseño eléctrico y sistema de depuración para el tratamiento de aguas residuales; los mismos que serán aprobados por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, para su ejecución por parte del propietario.

Este fraccionamiento se considera fuera de las zonas de expansión de los centros poblados existentes.

TÍTULO VI

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

Art.18.- El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a) Estudios de: propuesta urbanística, sistema básico de agua potable, diseño eléctrico y sistema de depuración para el tratamiento de aguas residuales; los mismos que serán aprobados por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, para su ejecución por parte del propietario.

b) Los demás que señale la Dirección de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Art. 19.- Se constituye hipoteca, sobre el 30% de los lotes, los cuales quedarán gravados y no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

TÍTULO VII **LOTES MÍNIMOS.**

Art. 20.- Con el fin de mantener las zonas rurales de clara vocación agrícola, se permitirá el fraccionamiento agrícola de estas zonas, en una hectárea como lote mínimo. **Este fraccionamiento no será objeto de subdivisión alguna, como tampoco se podrá cambiar su uso y vocación agrícola.**

Estos fraccionamientos agrícolas están exonerados del pago de la contribución de áreas verdes o comunales.

Art. 21.- El lote mínimo del fraccionamiento turístico, es de una hectárea, no será objeto de fraccionamiento, el mismo que será utilizado para fines productivos y ni podrá ser cambiado su destino, ni su uso.

Art. 22.- El lote mínimo considerado como fraccionamiento rural destinado para uso habitacional, cuando sea menor a 4 lotes, es de 2.500,00m², este fraccionamiento se autorizará en zonas donde no afecte la clara vocación de zonas agropecuarias, determinadas por la Dirección de Planificación. Este fraccionamiento se permitirá al mismo propietario por una sola vez, y estos lotes no podrán fraccionarse; previo informe de regulación emitido por la Dirección de Planificación Municipal.

Art. 23.- El lote mínimo considerado como fraccionamiento rural o lotización rural destinado para uso habitacional, cuando sea de más de 10 lotes, será mínimo de 625m² y **este lote no será objeto de subdivisión.**

Art. 24.- El lote mínimo en proyectos de Interés social declarados como tal por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, se acogerá al lote mínimo establecido en las políticas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda. En todo caso el lote mínimo no podrá ser menor a 120m².

Art. 25.- El lote mínimo para proyectos de Quintas Vacacionales es de 2.500m² y no será objeto de subdivisión.

Art. 26.- El lote mínimo del fraccionamiento agrícola para Asociaciones Agropecuarias es de una hectárea, el mismo que será utilizado para fines productivos y no será objeto de fraccionamiento; ni podrá ser cambiado su destino, ni su uso.

Art. 27.- En caso de partición judicial y extrajudicial la herencia yacente (pro indiviso) se partirá en tantas partes cuantos herederos tengan derecho, y,

TÍTULO IV

DE LA REESTRUCTURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA

Art. 28.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de las divisiones 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 del ordenamiento urbano.

Art. 29.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del Cantón Puerto Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

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

Art. 30.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 31.- El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el Concejo del Cantón Puerto Quito, en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

TÍTULO V

DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS

Art. 32.- Cuando por resolución del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, se requiera regularizar barrios, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Art. 486 del COOTAD.

TÍTULO VI

DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Art. 33.- Para aprobar los planos de lotizaciones, fraccionamientos rurales, agrícolas; y, programas de vivienda de interés social se requerirá de informes técnicos de la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastros y el informe legal, en su orden, así como también el proyecto de ordenanza, documentos con los cuales El Concejo Municipal los aprobará o rechazará.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Art. 34.- Una vez aprobado el proyecto, los promotores o propietarios transferirán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, el dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales.

Constituirán también títulos de propiedad municipal de dichos bienes, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, la protocolización en una notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito, de los planos y la resolución de aprobación emitida por el Alcalde o Alcaldesa.

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, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración.

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

Art. 35.- En caso que los propietarios o promotores de los proyectos no procedieren conforme a lo previsto en el artículo anterior dentro del término de sesenta días contados desde la entrega del permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, lo hará por su cuenta y riesgo y el costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado al propietario o a su representante, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo.

Art. 36.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán los planos aprobados y la autorización de fraccionamiento, de no presentarse, no podrán hacerlo.

Art. 37.- En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, lotizaciones; y, programas de vivienda de interés social, el Alcalde o Alcaldesa, autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno, sólo cuando se hayan receptado las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura o se hayan ejecutado las mismas y suscrita el acta de entrega recepción.

Art. 38.- Excepto en caso de emergencia declarada, el municipio no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

TÍTULO VII

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA EL FRACCIONAMIENTO RURAL O LOTIZACIÓN RURAL, QUINTAS, ASOCIACIONES AGRÍCOLAS.

Art. 39.- El procedimiento para obtener el permiso para una lotización rural, contempla tres instancias:

- A. Informe de Regulación Rural (Dirección de Planificación)
- B. Informe Previo Favorable (Dirección de Planificación)
- C. Entrega definitiva y aprobación del proyecto definitivo del fraccionamiento (Concejo Municipal).

A. INFORME DE REGULACIÓN RURAL.

1. El propietario o lotizador solicitará mediante oficio dirigido a la Sra. Alcaldesa el **INFORME DE REGULACIÓN RURAL**, haciendo una breve memoria descriptiva del proyecto. Además adjuntará al Oficio lo siguiente:
 - Copia de título de Propiedad
 - Copias de: la credencial profesional, título, cédulas y certificado de votación del profesional que suscribe los planos.
 - Comprobante del pago del Impuesto predial urbano actualizado.
 - Certificado de Avalúos y Catastros.
 - Certificado de gravámenes, hipotecas y prohibiciones de enajenar conferido por el Registro de la Propiedad; y, certificado de ventas de ser el caso
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito (copia).

B. INFORME PREVIO.

PARA OBTENER EL INFORME PREVIO SE ENTREGARÁ LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- Solicitud dirigida a la Señora Alcaldesa.
- Informe de Regulación Rural.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Certificado de Avalúos y Catastros.
- Breve Memoria descriptiva de la concepción de la lotización.
- Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas protegidas, SNAP, BP y PFE y categorización del proyecto otorgado por el Ministerio del Ambiente.
- **Para el caso de fraccionamiento rural masivo o lotización rural.**
- **PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LOTIZACIÓN:** Se presentará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, la Propuesta Urbanística por un lado con cuadro de áreas y también el plano topográfico haciendo constar, esteros, quebradas, el margen del Río. La Escala de presentación será en 1:1000. La propuesta debe integrarse con el sistema vial existente.

Presentada la documentación pertinente las Direcciones de Planificación, Gestión Ambiental y Obras Públicas Municipales con la sección de topografía, harán una inspección a fin de verificar que la información presentada en la propuesta urbanística cumpla con las normativas establecidas en el Código de Arquitectura y urbanismo, Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial, Ordenanza de Protección de Cuencas y Microcuencas y lo dispuesto en el Art. 424, *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización (COOTAD)*, para este fin es necesario que el terreno esté replanteado de manera general con los perímetros de las manzanas, áreas de protección y vías.

La Dirección de Planificación una vez realizada la inspección emitirá el respectivo informe con las rectificaciones a realizar de ser el caso, caso contrario se emitirá el informe previo favorable.

C. ENTREGA Y APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO.

Para la entrega y aprobación definitiva del proyecto de lotización, se cumplirán los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la señora Alcaldesa.
- Informe de Regulación Rural.
- Informe Previo Favorable.
- Copia de Título de Propiedad.
- Certificado de Avalúos y Catastros
- Certificado de gravámenes, hipotecas y prohibiciones de enajenar conferido por el Registro de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al Municipio, actualizado.
- Tres juegos de planos en formato A1, y archivo magnético.
- Copias de: la credencial, título, cédulas y certificado de votación del profesional que suscribe los planos.
- Estudios del Proyecto Definitivo.

Plano Urbanístico con su nomenclatura acorde al sistema de Información Catastral Municipal; dimensiones, áreas y cuadro de resumen de áreas.

Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.

Viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación y afirmado, pavimentación de las calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Diseño de rasantes y presentación de planos de perfiles de rasantes de calles. Detalles de la estructura de la calle con aceras y bordillos.

Sistema de saneamiento y depuración, sistema de depuración a implementar, sistema de descarga de aguas pluviales.

Planos y presupuestos de redes del sistema de depuración aprobados por la Dirección de Obras Públicas.

Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de distribución domiciliar de agua potable.

Planos y presupuestos del sistema y redes de agua potable, aprobados por la Dirección de Obras Públicas.

Suministro de energía eléctrica, incluida conducción y distribución, alumbrado público y demás servicios exigidos en el planeamiento tales como telefonía, Internet entre otros.

Planos y presupuestos de las redes de energía eléctrica aprobados por las empresas respectivas.

Jardinería y arbolado, así como amueblamiento necesario para uso y disfrute, en parques, jardines y vías públicas.

Requerimiento de Estudios Ambientales según la categoría A, B, C que determine el Ministerio del Ambiente del Ecuador.

Memoria Técnica.

Presupuesto general y cronograma de ejecución de obras.

DISPOSICIONES Y TRATAMIENTO DE LA SOLICITUD.

En cada uno de los planos constará la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario o propietarios con el número de cédula correspondiente y /o representantes legales.

Con los informes definitivos de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales mas el borrador de la Ordenanza el Director de Planificación remitirá toda la documentación técnica y legal a la Sra. Alcaldesa quién pondrá en consideración del M.I. Concejo Cantonal su aprobación definitiva.

TÍTULO VIII **DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE** **FRACCIONAMIENTOS.**

Art. 40.- Todo trámite de Autorización para el fraccionamiento territorial debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Sra. Alcaldesa
- Título de propiedad.
- Comprobante de Pago del Impuesto Predial
- Copia de cédula y papeleta de votación del solicitante.
- Certificado de gravamen e historial del registro de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- **PLANIMETRIA: contenido de la tarjeta.**
 1. 3 PLANOS EN FORMATO A-3 (297x420mm), en los cuadros como mínimo debe contener , los siguientes datos:
 2. Código catastral
 3. Nombre del propietario del bien a fraccionarse.
 4. Nombre, firma, sello, número del registro del profesional técnico responsable, Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo que pertenezca a la Asociación de Topógrafos del Ecuador para el área rural, en el caso de las áreas urbanas y centros poblados podrá firmar un Arquitecto, Ingeniero Civil, o Topógrafo.
 5. Escalas 1: 1:5000,1:10000, 1:20000,1:1:25000, 1:50000.
 6. Fecha.
 7. Número de lámina.
 8. Todo plano debe constar en su extremo inferior derecho un espacio de 6cmx6cm para los sellos de aprobación municipal.

Entiéndase que los requisitos mencionados son para casos de fraccionamiento de la propiedad rural en lotes. En lo que ha proyectos de lotización, *quintas*, y *asociaciones agrícolas* se refiere, se estará a lo dispuesto en el Art. 38 de la presente ordenanza.

- Fuera de la tarjeta en la misma lámina debe ir lo siguiente:
 1. Cuadro de áreas.
 2. Cuadro de coordenadas de cada vértice del terreno.
 3. Ubicación escala 1:500000.
 4. Informe de linderación.

En toda planimetría en el que se solicite su aprobación, la Dirección de Planificación con el área de topografía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito hará una inspección previa a fin de verificar linderos y márgenes de protección.

TÍTULO IX

DE LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA POR CAUSA DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN ALGUNA QUE IMPLIQUE MODIFICACIÓN DEL PAISAJE RURAL O DE LA ESTRUCTURA DEL SUELO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.

Art. 41.- Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales.

Art. 42.- La apertura de nuevas vías, el desbanque de lomas, modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón deberá previamente tener la autorización municipal precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar acción alguna que modifique su forma.

Art. 43.- Para este fin la persona que realice justificadamente acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar con la firma de responsabilidad, las direcciones de planificación y Obras Públicas autorizarán mediante informes favorables cualquier acción que se dé en la estructura del suelo en el Cantón.

TÍTULO X

DEL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TECNICOS.

Art. 44.- Para estudios y aprobación de planos para lotizaciones del sector rural, se cobrará el tres por mil (3x1000) del avalúo catastral donde se desarrolla el proyecto.

Art. 45.- Para el fraccionamiento agrícola, por derecho de aprobación de la planimetría, se cobrará el 3% del avalúo del terreno de la parte fraccionado.

Art. 46.- Para movimientos de tierra el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito a través de la Dirección de Planificación otorgará el permiso respectivo, el mismo que para el área urbana pagará 10,00 dólares americanos y para el área rural 20 dólares americanos.

TÍTULO XI
DE LAS CONTRIBUCIONES Y SANCIONES
CAPÍTULO I
DE LAS CONTRIBUCIONES

Art. 47.- Tanto en áreas urbanas como rurales, siempre que los fraccionamientos se realicen con fines urbanos o para urbanizaciones, se destinará mínimo el diez por ciento (10%) de la superficie útil del predio para áreas verdes y comunales, las que serán transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, una vez que se apruebe el proyecto. Sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previsto en el Art. 471 ibídem.

Si dentro de este porcentaje, dichas áreas son menores a quinientos metros cuadrados (500 m²) se pagará en dinero el valor actualizado del avalúo comercial.

Art. 48.- No se considerarán como parte de las áreas verdes y comunales a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

Art. 49.- Al presentar el anteproyecto o proyecto, según el caso, se determinarán las obras que el propietario y su representante pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación, previa autorización del Concejo Cantonal, las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar. De igual manera la misma Dirección señalará la ubicación de las áreas verdes y comunales.

CAPÍTULO II
DE LAS SANCIONES

Art. 50.- En caso de retraso en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura, previo informe de la Dirección de Planificación, se impondrá una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del diez por ciento (10%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, la multa será del veinte por ciento (20%); además se ejecutaran las garantías y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, realizara las obras, se cuantificará el valor de las mismas a las que se adicionará un veinte por ciento (20%). Si existiere un saldo que cubrir se emitirá el título de crédito y se cobrará por la vía coactiva.

Art. 51.- Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieren ejecutado todas las obras de infraestructura, se procederá de la misma forma que se señala en el artículo anterior.

Art. 52.- En caso de no ceñirse a los planos aprobados y al permiso o licencia, se sancionará con una multa de cincuenta a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujeten a ellos. De no cumplir se aplicará el máximo de la multa y se cancelará definitivamente el permiso o licencia.

Art. 53.- Si se realizaren divisiones totales o parciales de inmuebles entre herederos o sin fines comerciales, sin aprobación ni autorización municipal, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno, a los responsables; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 54.- Quienes procedieren a dividir total o parcialmente un inmueble situado en el área urbana, suburbana de expansión urbana o urbanizable, o rurales agrícolas, con fines comerciales, sin contar con la autorización del Alcalde o Alcaldesa, y recibieren u ordenaren recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Además, no surtirán efecto alguno las ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma.

Sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que hubiere lugar, en las que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, podrá intervenir como parte perjudicada, los responsables serán sancionados con una multa igual al valor total del terreno que ha sido dividido o fraccionado, de acuerdo al avalúo actualizado.

Art. 55.- El Alcalde o Alcaldesa, una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

TÍTULO XI

DEL PROCEDIMIENTO

Art.56.- El Comisario Municipal será el funcionario competente para iniciar el proceso sancionador e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta Ordenanza, quien además solicitará al Alcalde o Alcaldesa, disponga se efectivicen las garantías cuando sea el caso.

Art.57.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, caso contrario el Comisario solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público.

Art.58.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días. El Comisario podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.

Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art.59.- De la resolución del Comisario, dentro del plazo de cinco días, se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa.

El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art.60.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD.

Art.61.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, el Comisario solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

Art.62.- Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

TÍTULO XII DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito y no se podrá realizar la partición, sino con informe favorable del Concejo Municipal; para el efecto, se deberá remitir un ejemplar del plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y comunales, y el porcentaje de contribución establecido en esta ordenanza. Si este porcentaje no llega a quinientos metros cuadrados (500,00 m²) de terreno, deberán pagar el valor de acuerdo al avalúo actualizado. De no cumplir con este requisito no se otorgará el informe favorable.

SEGUNDA.- Las Direcciones de Avalúos y Catastros, Planificación; y, el Procurador Sindico, en su orden tendrán el término de quince días para presentar sus informes, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, les requerirá que presenten inmediatamente.

TERCERA.- Los Notarios Públicos para autorizar y suscribir, y el Registrador de la Propiedad para inscribir una escritura, de bienes que han sido divididos, exigirán la autorización municipal expedida por el Alcalde o Alcaldesa.

CUARTA.- Las urbanizaciones, fraccionamientos, lotizaciones, y programas de vivienda de interés social, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica, u otras especiales declaradas como tales por los gobiernos autónomos descentralizados o el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los gobiernos autónomos descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

QUINTA.- Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo, quienes presentaran documentos que así lo afiancen, y se adjuntará el archivo digital. Aval

SEXTA.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales o de las instalaciones de servicios públicos, el Comisario Municipal ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

SÉPTIMA.- Los predios divididos a través de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos y los programas de interés social, no podrán ser a su vez subdivididos, salvo cuando se trate de un predio de herederos, siempre y cuando cada sublote tenga mínimo doscientos metros cuadrados (200 m²), de superficie y diez metros de frente, en los casos de urbanizaciones y fraccionamientos; y, ciento veinte metros cuadrados (120m²) de superficie y ocho metros de frente cuando se trate de programas de vivienda de interés social.

OCTAVA.- En caso que una vez aprobado el proyecto, los interesados no retiraren la documentación dentro del plazo de seis meses, estos caducaran y quedaran sin efecto legal, sin necesidad de resolución alguna. Lo mismo sucederá si no inicia las obras dentro del mismo plazo contado desde la fecha que retire la documentación.

NOVENA.- La escritura de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales se realizaran en el término de sesenta días contados desde la entrega de los documentos; también constituirán títulos de transferencia de dominio de dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización en una Notaria y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Los gastos correrán a cargo de los propietarios o promotores. De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realizará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, el costo, más un recargo del 20% será cobrado al propietario o promotor.

DECIMA.- Si el propietario o promotor, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, lotización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no serán reversibles.

DÉCIMA PRIMERA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

DECIMA SEGUNDA.- Conforme a lo determinado en los Arts. 54 letra c), 55 letras a) y b) y 57 letra x) del COOTAD y el artículo 44 letra b), disposición transitoria Cuarta del Código de Planificación y finanzas Públicas, y de acuerdo a lo señalado en el pronunciamiento de la Procurador General del Estado constante en el oficio 03488 de 01 de septiembre de 2011, la contribución de Áreas Verdes y Comunales, establecida en el Art. 424 del mencionado cuerpo legal, se exigirá mínimo el 10% del área útil, tanto en áreas urbanas como rurales, siempre que los fraccionamientos se realicen con fines urbanos o para urbanizaciones, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el Art. 471 ibídem.