



**Art. 96.-** Para Los pagos respectivos por la Aprobación de urbanizaciones en general, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$P = Q \times A \times C (0,009).$$

- P = Pago por el Fraccionamiento.  
Q = Valor del m2 de terreno. (Otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros)  
A = Área a urbanizarse.  
C = Coeficiente (9 / 1000).

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

**Art. 97.-** Para la aprobación de los proyectos de urbanización, se presentará un anteproyecto, el cual será revisado y aprobado por la Dirección de Planificación, Departamento de Sindicatura y el informe favorable de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo.

Una vez obtenido el informe favorable de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo; la Dirección de Planificación comunicará al peticionario la aprobación del anteproyecto para que continúe con el trámite correspondiente.

**Art. 98.-** Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización se requerirá los informes favorables de:

- a) Dirección de Planificación.
- b) Dirección de Obras Públicas.
- c) Departamento de Sindicatura.
- d) Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Cantón Chambo.

La Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo, remitirá toda la documentación debidamente foliada al Concejo Municipal del GADM-Cantón Chambo.

**Art. 99.-** El Concejo Municipal, para aprobar la urbanización, previo los informes favorables; y una vez discutido y analizado aprobará en dos instancias.

## SECCIÓN TERCERA URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO

**Art. 100.-** Las Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo, deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas, reconocidas por el ministerio del ramo, las que estarán sujetas bajo la ley que para su efecto este vigentes; y calificadas por el Concejo Municipal previo la presentación de los requisitos legales, socio organizativos y técnicos previstos para el efecto.

Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la norma establecida, cumplir con los procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARIA  
CERTIFICO Que es Fiel copia  
de original.  
FECHA: 18-01-21, HORA: 16:00





GADM-Cantón Chambo. Como garantía del cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando el Concejo Cantonal así lo apruebe previo informe de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación y Departamento de Sindicatura, que justifiquen el cambio y asegure que la garantía es suficiente para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

**Art. 101.-** Los proyectos de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GADM-Cantón Chambo y a las respectivas instituciones como son Empresa Eléctrica y CNT u otra operadora de telefonía, una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y en casos especiales, el GADM-Cantón Chambo podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías constantes en esta ordenanza. En este último caso se requerirá de informe favorable del Departamento de Sindicatura.

**Art. 102.-** Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo por el Concejo Municipal, este se remitirá a la Dirección de Planificación para que sea entregado al propietario y/o proyectista, solicitando seis copias notariadas de todo el proyecto para ser distribuidas a los Departamentos correspondientes.

#### SECCIÓN CUARTA.

#### DEFINICIÓN, REQUISITOS, TIPOS Y PROCEDIMIENTOS PARA SUBDIVISIONES PREDIALES

**Art. 103.- Definiciones.** - Se considera fraccionamiento o subdivisión predial dentro del Cantón Chambo la división de terreno en:

- a) En el área urbana de dos a diez lotes de terreno; siempre que no sobrepase los 5.000 metros cuadrados del área total, con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte en la subdivisión, las mismas que serán accesibles y transitables a todos los lotes proyectados; estableciéndose dimensiones mínimas de cada lote a subdividir de 10,00 metros de frente y 200,00 metros cuadrados de superficie, considerando el lote de mayor superficie 1,5 veces el área del lote promedio.
- b) Los predios resultantes de las subdivisiones prediales deberán ser completamente regulares.
- c) El propietario del terreno a subdividir con fines comerciales, deberá presentar conjuntamente con los requisitos de subdivisión predial el presupuesto para la construcción de los bordillos, aceras, cajas de revisión y acometida de agua potable, previos a la aprobación de los planos, éstos deberán ser construidos por el propietario; salvo el caso de los centros urbanos parroquiales y casos especiales (fines hereditarios), mismos que serán debidamente estudiados y analizados por la comisión respectiva y aprobados por la Dirección de Planificación.
- d) En el área rural de dos a diez lotes de terreno; cuando la subdivisión se realice con fines habitacionales o de vivienda, teniendo como lote mínimo a subdividir 10,00 metros de frente y 200,00 metros cuadrados de superficie, se deberá contar con el informe

  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARIA  
CERTIFICADO Que es Fiel copia  
de Original.  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





*favorable de la Dirección de Planificación, del Departamento de Sindicatura y la aprobación de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo.*

- e) *Toda subdivisión predial rural que se encuentre dentro del cantón Chambo, de existir construcciones, estas deberán constar con el metraje de construcción dentro del trámite de subdivisión predial.*
- f) *Los propietarios que tengan predios con construcción que no hayan sido legalizadas dichas construcciones a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza deberán legalizar en el menor tiempo posible la incorporación de sus construcciones a efectos de continuar la actualización catastral de todos los sectores del cantón Chambo.*

**Art. 104.-** *En todas las subdivisiones prediales, estas serán autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chambo mediante Resolución, previo los informes favorables de la Dirección de Planificación (5 días), Departamento de Sindicatura Municipal (5 días) y de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo (5 días), en un plazo no mayor a 30 días laborables. En el caso de que no se cumpla con los plazos establecidos, la máxima autoridad pondrá en conocimiento del pleno del Concejo Municipal para ser tratado como punto de orden en la siguiente sesión ordinaria.*

**Art. 105.-** *Las subdivisiones pueden ser:*

- a) **Subdivisiones extrajudiciales.** - *Son subdivisiones sujetas a reglamentación general pueden ser desarrolladas o promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a los requisitos y procedimientos establecidos en esta ordenanza. Para el caso de subdivisiones, cuyos propietarios tengan acciones y derechos, se podrá autorizar subdivisiones siempre y cuando la petición se realice con el 100% de acciones y derechos, o con un poder especial otorgado ante la autoridad competente, por todos los propietarios de todas las acciones y derechos, la misma que deberá cumplir con los parámetros establecidos para subdivisiones prediales en esta Ordenanza.*
- b) **Subdivisiones generadas por actos judiciales.** - *Respecto a los trámites iniciadas dentro de las unidades judiciales del país, el juez competente solicitará el informe correspondiente para la factibilidad de la partición-subdivisión, procedimiento que será considerado conforme al Art. 473 del COOTAD, ... "En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición".*
- c) **Subdivisiones por intervención de entidades públicas.** - *Generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble y/o por la apertura o prolongación de vías, mediante una Subdivisión de Hecho, la misma que deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad. En caso que la entidad pública no haya ejecutado la obra pública, el propietario del inmueble podrá aperturar, cualquier vía trazada o proyectada por la entidad pública,*

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARIA  
CERTIFICO: Que es Fiel copia  
de original.  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





siempre y cuando cumpla con la presentación del diseño vertical de vías, mismo que deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación.

Toda resolución de subdivisión predial debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Art. 106.-** Las subdivisiones en el área urbana, zona rural y zonas de expansión urbana, que cuenten con los servicios básicos como son: agua potable, alcantarillado, alumbrado público y vías mínimas de 9 metros de ancho, previo a su aprobación deberán cumplir con lo siguiente:

- a) El propietario del terreno a subdividir, deberá presentar conjuntamente con los requisitos de subdivisión predial el diseño de vías, la construcción de los bordillos, aceras, caja de revisión de alcantarillado y la acometida de agua potable a ser aprobado dentro de un término de 5 días. Pasado este tiempo y de no haber pronunciamiento se entenderá que hay aceptación tácita; por lo cual, el propietario procederá con la construcción respetando los niveles de descarga y diseño de vías, y; concluida las obras se entregarán planos de replanteo de lo construido, niveles, cortes y diámetros, de las obras antes mencionadas, realizados por un profesional del área, los que serán de responsabilidad del propietario.
- b) Para poder transferir el dominio, producto de esta subdivisión, el propietario solicitará la certificación a la Dirección de Planificación, del cumplimiento de las obras de infraestructura, la misma que podrá solicitarse como deducción al impuesto de la plusvalía; únicamente en los bienes con fines de lucro.
- c) Toda subdivisión predial que se proponga, el usuario deberá justificar la tributación del área verde con la inscripción en el Registro de la Propiedad, el mismo que debe constar en el certificado de gravámenes de cada lote generado, en el caso de haber tributado en dinero se presentará el documento que acredite este pago emitido por la Jefatura de Rentas del GADM-Cantón Chambo.
- d) En las subdivisiones, el propietario se obliga a realizar:
  1. La apertura de vías.
  2. La construcción de bordillos y aceras.
  3. La construcción de las cajas de revisión.
  4. La acometida de agua potable.
  5. El diseño de vías, y;
  6. Los niveles de descarga respetando el diseño hidráulico.

**Art. 107.-** Conforme determina el Art. 424 del COOTAD: .... "toda subdivisión urbana se entregará como mínimo (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizarse en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Planificación, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada"; y deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Para subdivisiones prediales urbanas se tributará el área verde conforme lo determina el art. 424 del COOTAD.
- b) Deberá ser un solo cuerpo de terreno que cumpla con el porcentaje determinado en esta ordenanza.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO: Que es Fiel (co)  
de original.

FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





- c) Deberá estar ubicado y accesible a una vía pública o proyectada.
- d) La pendiente no deberá exceder en 15 grados, cuando se trate de áreas recreacionales.
- e) El propietario podrá dejar el área verde en otros lotes de su propiedad que sea útil, con la finalidad de consolidar una sola área en beneficio del sector, mismas que deberán estar con equipamiento urbano e iluminación, cabe indicar que estas áreas deben cumplir con las características adecuadas para el servicio a prestar.
- f) Las áreas verdes tributadas a favor del GADM-Cantón Chambo, en subdivisiones; el Concejo Cantonal podrá acordar y autorizar la donación, trueque, permuta, unificación o venta de las mismas, con el voto de los dos tercios de sus integrantes, siempre que la misma fuese para fines sociales debidamente comprobados, para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público. Incluso para proyectos realizados con anterioridad a la presente ordenanza. En concordancia con el art. 436 del COOTAD.
- g) Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará en dinero según el avalúo catastral.
- h) No podrán ser destinados los espacios verdes o equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, sifones, tuberías, oleoductos, riberas de ríos, en terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al 15% a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o espacios verdes.
- i) **Porcentaje de Área Verde.** - El porcentaje destinado para área verde será de la siguiente manera:
  - 1. De 1 a 5.000 m2 cancelará en dinero efectivo.
  - 2. De 5.001 a 10.000 m2 opcional (cancelará en dinero o dejará en área de terreno).
  - 3. De 10.001 m2 en adelante obligatoriamente dejará en área de terreno.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
OFICINA QUE ES FIEL COPY  
In. Inghat.  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00

**Art. 108.- Subdivisiones de Hecho.** - Los terrenos ubicados en el sector urbano que sean parte de una afectación por apertura o proyección de vías y sean divididos produciéndose una subdivisión de hecho, serán exonerados de área verde, así como también del pago respectivo, ya que la subdivisión no es voluntad del propietario. Esta será aprobada por la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo previo al informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y del departamento de Sindicatura.

**Art. 109.-** Los terrenos que fueren afectados con más del 10 % del área total del terreno, por apertura o prolongación de vía, estos serán compensados al momento de que el propietario realice una subdivisión predial, con la tributación de área verde, de conformidad a lo establecido en el COOTAD Art. 487, siempre y cuando el propietario no haya recibido pago o indemnización alguna por apertura de vía.

**Art. 110.-** Los proyectos referidos en esta Ordenanza se desarrollarán en zona urbana, en los centros poblados, asentamientos humanos, zonas rurales, zonas de expansión urbana o suelos no aptos para la agricultura del cantón Chambo, y que tengan posibilidad de servicios básicos, previstos para tales efectos en el PDyOT.





**Art. 111.-** Para los pagos respectivos por subdivisiones prediales, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$P = Q \times A \times C (0,005).$$

- P = Pago por el Fraccionamiento.  
Q = Valor del m<sup>2</sup> de terreno definido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.  
A = Área a Subdividirse.  
C = Coeficiente (5 / 1000).

**Art. 112.-** Para la aprobación de proyectos de subdivisiones prediales urbanas, en el cantón Chambo, se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación. (Ticket)
- b) Formulario de línea de fábrica.
- c) Formulario de plan regulador
- d) Certificación de ejes viales.
- e) Certificado de no adeudar.
- f) Certificado de gravámenes actualizado
- g) Copias de escritura del predio
- h) Copia de pago del impuesto predial actualizado
- i) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal.
- j) Memoria técnica justificativa de la subdivisión predial, conforme al modelo de la memoria técnica con los parámetros establecidos por la Dirección de Planificación.
- k) Cuatro juegos de planos de la propuesta de subdivisión predial impresa y digital georeferenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a dividirse con el detalle de los colindantes, en escala 1:500 o 1:1000, en el que consten: ubicación, sistema vial circundante, y de ser el caso, ríos, líneas de transmisión de energía eléctrica, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, similares y otros.
- l) Certificado de factibilidad servicios de energía eléctrica, de agua potable y alcantarillado.

**Art. 113.-** En el área rural con clara vocación agrícola no se podrá fraccionar menos de 1.000 metros cuadrados; entendiéndose por clara vocación agrícola, aquellos bienes inmuebles destinados a la producción agrícola definidos por los informes técnicos y jurídicos, conjuntamente con la certificación del MAG (Ministerio de Agricultura y Ganadería).

**Art. 114.-** Las subdivisiones rurales en predios rústicos, a menor escala, aptos para la construcción de vivienda, se sujetarán a los siguientes criterios:

- a) Se consideran lotes para vivienda en zonas productivas los que sobrepasen los 1.000 metros cuadrados de superficie.
- b) Se autoriza fraccionamientos de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda, se hallen servidas por vías públicas, caminos vecinales de acceso o que se proyecten una vía de 9,00 nueve metros de ancho a costa del propietario y que este a su

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO: Que es Fiel copia de Original.

FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





vez, conecte a una vía pública, tomando en consideración el art. 417 del COOTAD; las vías propuesta deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación.

- c) Las parcelaciones para fincas vacacionales se permitirán en tierras marginales netamente para la explotación agropecuaria y siempre que su planificación hubiese sido previamente aprobada por el GADM-Cantón Chambo; no podrán tener una superficie menor a 1.500 metros cuadrados.

**Art. 115.-** Para las subdivisiones prediales rurales no se exigirá dejar área verde o pago alguno relacionado; sin embargo, cuando se realice una subdivisión por segunda ocasión, el propietario deberá tributar el equivalente al 15% del área útil de conformidad a lo establecido en el art. 424 del COOTAD y de esta ordenanza.

**Art.116.-** Para el caso de subdivisiones prediales rurales que hayan sido aprobados por el Municipio y no dispongan de vías de acceso la Dirección de Planificación con el informe favorable de la subdivisión, certificará la prolongación o eje vial que atenderá esta subdivisión para que los propietarios a su costo realicen este acceso.

**Art. 117.-** Ninguna autoridad o funcionario del GADM-Cantón Chambo podrá autorizar subdivisiones que no respeten la norma establecida en esta Ordenanza.

**Art. 118.-** Para la aprobación de proyectos de subdivisiones prediales rurales en el cantón Chambo, se presentará la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación. (Ticket).
- b. Certificado de gravámenes actualizado.
- c. Certificado de no adeudar al municipio.
- d. Factibilidad de la EERSA.
- e. Factibilidad de agua potable y alcantarillado.
- f. Línea de fabrica
- g. Plan regulador.
- h. Certificación de ejes viales otorgadas por la Dirección de Planificación.
- i. Copia de la carta de pago del impuesto predial actualizado
- j. Copias de escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- k. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.
- l. Cuatro juegos de planos de la propuesta de subdivisión predial impresa y digital geo-referenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a dividirse con el detalle de los colindantes, en escala 1:500 o 1:1000, en el que consten: ubicación, sistema vial circundante, y de ser el caso, ríos, líneas de transmisión de energía eléctrica, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, similares y otros
- m. Memoria técnica justificativa del proyecto de subdivisión.
- n. Certificados del SENAGUA de ser el caso.

#### SECCIÓN QUINTA

#### APROBACIÓN DE REESTRUCTURACIONES E INTEGRACIONES PARCELARIAS

**Art. 119.- Reestructuración Parcelaria.** - Es un nuevo trazado de parcelaciones aprobado por el GADM-Cantón Chambo y se realizará entre lotes de propiedad municipal y particular o entre





*[Handwritten signature]*

lotes de propiedad particular, siguiendo la normativa que indica en el art 474 del COOTAD. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas.
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación rural.
- c) Re linderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
- d) Esta operación será realizada a petición del usuario o por iniciativa del GADM-Cantón Chambo, en los casos que no afecten a las regulaciones vigentes podrá ser tramitada por La Dirección de Planificación; si estas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes serán aprobadas por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación, Departamento de Sindicatura y de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Fiscalización.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO Que es Fiel copia  
de original.

FECHA: 18-02-21. HORA: 16:00

**Art. 120.-** Para trámite de reestructuraciones parcelarias se presentará la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación. (Ticket).
- b. Certificado de línea de fábrica.
- c. Certificado de plan regulador.
- d. Certificado de gravámenes actualizado de predios involucrados
- e. Escritura de predios involucrados.
- f. Formulario de informe de aprobación de planos para subdivisiones prediales, urbanizaciones y otros.
- g. Carta de pago del impuesto predial de los predios involucrados.
- h. Certificados de no adeudar.
- i. Carta de pago de agua potable.
- j. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios.
- k. Levantamiento topográfico geo-referenciado con coordenadas WGS 84, en el que se indiquen linderos del predio que va a reestructurarse con el detalle de los colindantes, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico.
- l. Tres juegos de planos de reestructuración parcelaria y archivo digital.
- m. Memoria técnica justificativa del proyecto de reestructuración.
- n. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, de ser el caso,
- o. A través de un instrumento público los colindantes aceptaran los linderos y dimensiones establecidos en la propuesta.

**Art. 121.- Unificación de Lotes.** - Es la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación. Luego de realizar los trámites legales externos el GADM-Cantón Chambo procederá a catastrar, el lote resultado de la integración en la Jefatura de Avalúos y Catastros, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 483 y 484 del COOTAD.





*[Handwritten signature]*

**Art. 122.- Tiempos de respuestas de los diferentes tramites.** – Las direcciones de Planificación, dirección de Obras Públicas, Departamento de Sindicatura, Jefatura de Avalúos y catastros, Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo, atenderán los diferentes tramites dentro del siguientes términos:

- Línea de Fabrica 5 días hábiles.
- Plan Regulador: 5 días hábiles.
- Certificación de ejes viales 10 días hábiles.
- Anteproyecto de Urbanización 30 días hábiles.
- Proyecto de Urbanización 30 días hábiles.
- Proyecto de Vivienda 15 días hábiles.
- Proyecto de Subdivisión Predial 20 días hábiles.
- Proyecto de Reestructuración 45 días hábiles.
- Proyecto de Propiedad Horizontal 30 días hábiles.
- Proyecto de Unificación 30 días hábiles.
- Informe Comisión 10 días hábiles.
- Permiso de construcción 5 días hábiles.
- Transferencias de dominio 5 días hábiles.

**Art. 123.-** Para el cumplimiento de los términos establecidos el GADM-CANTON CHAMBO a través de sus personeros tomara en consideración los siguientes aspectos:

1. Entraran en vigencia una vez que la Dirección de Planificación verifique que la documentación presentada por los usuarios este completa y correctamente entregados por los usuarios, de requerir informes adicionales no se contabiliza los tiempos establecidos, sino de la entrega efectiva de la documentación requerida por la Dirección de Planificación.
2. Los trámites son exclusivos de los usuarios quienes presentaran la documentación sujetándose a la responsabilidad civil, administrativa y penal a la que hubiera lugar cuando los documentos presentados sean adulterados, forjados y de total falsedad; así mismo será responsabilidad del peticionario verificar el cumplimiento de los términos establecidos en esta Ordenanza.
3. El GADM-Cantón Chambo a través del departamento correspondiente donde se encuentre ventilando el trámite propuesto por el usuario; dispondrá el archivo definitivo del trámite en el cual no exista movimiento alguno durante el lapso de 60 días.

**Art. 124.- Proyectos No Aprobados.** - Los proyectos presentados, que no fueren aprobados, la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación, o el Departamento de Sindicatura emitirán un informe motivado, indicando las razones por las que no fueron aprobados y se devolverá la documentación al propietario.

**CAPITULO IV**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**DEFINICIÓN, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA**  
**DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 125.- Definición.** - Se entiende por esta declaratoria al proceso que autoriza que los inmuebles sean sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal, serán aprobados con Resolución

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
 SECRETARIA  
 CERTIFICADO Que es Fiel Copia  
 de Original.  
 FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





Administrativa del ejecutivo del GADM – Cantón Chambo, previo informe de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación y Departamento de Sindicatura. Se sujetarán a esta condición, las edificaciones que abarquen dos o más unidades de lotes, departamentos, oficinas, comercio y otros ambientes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Los proyectos de edificaciones que se constituyan bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, densidad poblacional, contemplados en la presente ordenanza.

**Art. 126.-** Para que un Proyecto sea declarado en Propiedad Horizontal deberá estar construido al menos uno 30% en su parte habitable y un 80% en sus instalaciones de servicios básicos.

**Art. 127. - Requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal. -** Para el trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se deberá contar con los planos arquitectónicos actualizados, debidamente aprobados por la Dirección de Planificación, que serán presentados por los propietarios o su representante legal, en archivo magnético, conjuntamente con la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación. (Ticket).
2. Certificado de Línea de fábrica.
3. Certificado de Plan Regulador
4. Copia de la escritura del predio.
5. Certificado de gravamen actualizado.
6. Certificado de no adeudar al Municipio
7. Carta de pago del impuesto predial urbano
8. Carta de pago de agua potables y/o certificado
9. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal:
10. Certificado de factibilidad de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A. CNT (opcional u de otra operadora),
11. Certificado de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del GADM-Cantón Chambo que indique si la edificación es apta para ser declarada en propiedad horizontal.
12. Cuadro de alcuotas, elaborado por un arquitecto.
13. Reglamento interno.
14. Memoria técnica descriptiva.
15. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
16. Seis juegos completos de planos del Proyecto de Propiedad Horizontal.
17. En caso de que el proyecto de propiedad horizontal sobrepasare los dos pisos de altura o los 400,00 metros cuadrados de construcción, se adjuntaran los estudios estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, telefónicos, sistema contra incendios y especiales debidamente aprobadas por las diferentes instituciones.

**Art. 128.-** Las edificaciones bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se someterán a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefónica, establecidos por las dependencias respectivas y las disposiciones contenidas en las normas de arquitectura.

**Art. 129.-** En caso de modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal además de los requisitos indicados en el art. 127, se adjuntará la autorización de la asamblea de copropietarios notariada.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO: Que es Fiel (co)  
de original.  
FECHA: 18-01-21 HORA: 16:00





*[Handwritten signature]*

**Art. 130.- Resultados del Trámite.** - La Dirección de Planificación, informará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en un término de 30 días hábiles, a partir de la fecha de su presentación; o, desde la fecha en que el propietario o su representante legal, haya cumplido con las observaciones realizadas por la Dirección de Planificación y el Departamento de Sindicatura, si la hubiera.

**Art. 131.-** Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal fuere favorable, por parte de la Dirección de Planificación; toda la documentación se remitirá al Departamento de Sindicatura para una vez analizada se remita la Resolución Administrativa correspondiente aprobada por la máxima autoridad en un plazo de 15 días hábiles.

**Art. 132.-** Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada, se emitirá las recomendaciones y observaciones por parte de la Dirección de Planificación para su respectiva rectificación y posterior aprobación si fuera el caso.

**Art. 133.-** Por aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, para los pagos respectivos, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$P = Q \times A \times C (0,005).$$

- P = Pago.
- Q = Valor del m2 de edificación \$300,00 (Trescientos Dólares).
- A = Área a construirse.
- C = Coeficiente (5 / 1000).

**Art. 134.- Inmuebles sin Planos Aprobados ni Permiso de Construcción.** - Para declarar un inmueble en Propiedad Horizontal sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Planificación, solicitará al propietario la legalización de los Planos Arquitectónicos, Planos Estructurales, Estudios de Instalaciones Eléctricas e Hidro sanitarias y especiales de ser el caso, aprobadas en las respectivas instituciones, además el pago de las tasas respectivas y posteriormente los planos del Proyecto de Propiedad Horizontal.

**CAPITULO V  
SECCIÓN PRIMERA  
DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES**

**Art. 135.- Alcance y Responsabilidades.** - Las infracciones a las regulaciones contenidas en esta Ordenanza y a las normas de Arquitectura, serán sancionadas conforme se especifica en este capítulo. Las sanciones se aplicarán al propietario, a los profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

**Art. 136.- Responsables.** - Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que directa o indirectamente coopere a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Público y su reglamento, los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causare a particulares.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
 SECCIÓN DE SINDICATURA  
 CERTIFICADO Que es Fiel Copia  
 de Original.  
 FECHA: 18-03-21 HORA: 16:00





**Art. 137.- Sanciones Aplicables.** - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente:

- a. Multa.
- b. Revocatoria de aprobación de planos.
- c. Clausura de la obra.
- d. Revocatoria del permiso de construcción.
- e. Ejecución del monto total del fondo de garantía.
- f. Derrocamiento de lo construido.

**Art. 138.-** Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

**Art. 139.- Sanciones Pecuniarias o Multas.** - La Dirección de Planificación a través del Comisario de Construcciones, sancionará con multas a los propietarios, a los Directores de Obra o a los profesionales de la construcción y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas.

**Art. 140.- Forma de Aplicación de las Sanciones.** - El Director de Planificación dispondrá al Comisario de Construcciones, que a través de un informe indique la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en la que el propietario y/o contratista de la obra haya incurrido, para fijar la sanción:

Todas las infracciones a las que se refiere este capítulo, se sustanciarán ante el Comisario de Construcciones, de conformidad con lo que señala el procedimiento sancionador, establecido en el COA.

**Art. 141.- Fraccionamiento Irregular.** - Los propietarios de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos de suelo, que vendan lotes o realicen construcciones sin autorización municipal, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales a que hubiere lugar, serán sancionados con el derrocamiento de las obras realizadas en los siguientes casos:

- a. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo, sin planos aprobados y que no respeten la presente ordenanza.
- b. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo que, teniendo planos aprobados, no respetan la normativa del sector.
- c. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo, que no cuenten con ordenanza o resolución de aprobación, emitida por el concejo del GADM-Cantón Chambo.

**Art. 142.- Incumplimiento de Normativas de Ley.-** El Comisario de Construcciones, en el caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con la normativa vigente por la Dirección de Planificación, en base a las disposiciones de esta Ordenanza y en las contenidas en las normas de arquitectura, estará facultado para disponer la ejecución a costa del propietario, de las obras, reparaciones o demoliciones que sean necesarias, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello, en los siguientes casos:

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO Que es Fiel copia  
de original.

FECHA 18-02-21 HORA 16:00





- a. Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.
- b. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- c. Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- d. Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la solicitud de línea de fábrica.

**Art. 143.-** Si el propietario del predio en el que el Comisario de Construcciones se vea obligado a disponer la ejecución de obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, el Comisario de Construcciones emitirá un informe correspondiente, aprobado por la Dirección de Planificación a la Tesorería Municipal haciendo conocer sobre el particular, quien hará efectivo el Fondo de Garantía; y, de existir una diferencia, la cobrará mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 144.- Suspensión o Clausura de Obras en Ejecución.** - Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, el Comisario de Construcciones, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Planificación, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- b. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros.
- c. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección de Planificación en base a esta ordenanza.
- d. Cuando la construcción no se ajuste a las especificaciones técnicas impuestas en la línea de fábrica.
- e. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta Ordenanza.
- f. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección del personal autorizado por el GADM-Cantón Chambo.
- g. Cuando la obra se ejecute sin permiso municipal para su construcción.
- h. Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- i. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un técnico responsable de la obra.
- j. En caso de existir conflictos legales o administrativos entre colindantes o terceros, se suspenderá la obra hasta que se solucione el conflicto.

**Art. 145.-** El estado de suspensión podrá ser total o parcial impuesto en base a este artículo, mismo que no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se haya pagado las multas derivadas de las violaciones de esta ordenanza, sin perjuicio de que se imponga otras sanciones.

**Art. 146.- Construcciones sin Permiso.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, será sancionado con la multa equivalente a 5 cinco salarios mínimos vigentes y la pérdida del 100% del fondo de garantía depositado a favor del GADM-Cantón Chambo.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO: Que es Fiel Copia  
de original.

FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





*De igual forma si al tener los planos aprobados, el constructor irrespeta los mismos, la sanción será de 5 salarios mínimos vigentes y la pérdida del 100% del fondo de garantía depositado a favor del GADM-Cantón Chambo.*

*Si la construcción sin permiso irrespeta la normativa aplicable del sector se procederá con el derrocamiento inmediato.*

*En todos los casos el Comisario de Construcciones procederá a la clausura de la obra hasta que se cumpla con la sanción establecida o se regularice la construcción de acuerdo a la normativa vigente.*

**Art. 147.- Sanciones Menores al Propietario.** - Se sancionará al propietario responsable, con el equivalente de 1 un salario mínimo vital en los siguientes casos:

- a. Cuando en una obra el propietario no presente al Comisario de Construcciones, los planos aprobados o el permiso correspondiente.
- b. Irrespeten las instalaciones contra incendio.
- c. Cuando para obtener la expedición de permisos de construcción o durante la ejecución de la edificación hayan hecho uso de documentos falsos con pleno conocimiento.
- d. Cuando obstaculicen las funciones del Comisario de Construcciones.
- e. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.
- f. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios que se encuentren inventariados como bienes patrimoniales.
- g. Cuando se obstaculice las vías públicas, aceras y bordillos y no permitan el libre tránsito, afecten al ornato de la ciudad y el medio ambiente con materiales de construcción, concediéndoles un plazo de 72 horas para su desalojo. Caso contrario, de no cumplir con esta disposición no podrá solicitar la devolución del fondo de garantía, y el material será retirado de la vía pública por parte del GADM-Cantón Chambo, sin perjuicio de sanciones legales alguno.

**Art. 148.- Sanciones Mayores al Propietario.** - Se sancionará al propietario responsable, con el equivalente a 5 salarios mínimos vitales en los siguientes casos:

- a. Cuando en una obra no se respeten las instalaciones contra incendio previstas en esta ordenanza.
- b. Cuando para obtener la expedición de permisos de construcción o durante la ejecución de la edificación hayan hecho uso de documentos falsos con pleno conocimiento.
- c. Cuando en una obra, excediendo las tolerancias previstas en esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura no coincida con el Proyecto Arquitectónico o el estructural aprobado.
- d. Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten la normativa vigente, afectaciones o usos autorizados, señalados en la solicitud de línea de fábrica, debiendo en este caso proceder al derrocamiento de la parte edificada, la cual no haya sido aprobada.
- e. Si el propietario o proyectista de la obra procediera a la ruptura, ocultamiento y retiro de los sellos de clausura, serán sancionados con 10 diez salarios mínimos vitales vigentes, sin perjuicio de las sanciones legales pertinentes, que será cobrado vía coactivas previo a un informe técnico del Comisario de Construcciones.

  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
MUNICIPAL Que es Fiel al  
Original  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





**Art. 149.- Sanciones por Tramitaciones Fraudulentas.** - Cuando se detecte que existe alteración de la documentación adjuntada para la aprobación de cualquier tipo de trámite sobre la ocupación de suelo, la municipalidad remitirá a las autoridades judiciales competentes un informe debidamente sustentado para los fines legales consiguientes, quedando suspendida de forma inmediata el trámite hasta la resolución de la autoridad judicial competente.

**Art. 150.- Procedimiento por Trabajos Realizados, Lotizaciones, Subdivisiones Prediales o Fraccionamientos de Suelo Sin Autorización Municipal.**- Todo trabajo ejecutado o realizado sin la autorización de la Dirección de Planificación, el comisario de construcciones notificará al infractor el inmediato retiro o derrocamiento de estos trabajos en un término máximo de 10 diez días, caso contrario la maquinaria de la municipalidad procederá con el derrocamiento y retiro de todos los trabajos no autorizados.

**Art. 151.- Sanciones en Caso de Reincidencia.** - Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción económica que le hubiere sido impuesta en el artículo anterior.

**Art. 152.- Procedimiento en Caso de Infracciones.** - Cuando el Comisario de Construcciones, tenga conocimiento que se ha cometido alguna infracción para la sanción observará en debido proceso establecido en el COA.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA. - Informes motivados.** - Los informes técnicos y/o jurídicos en materia de fraccionamiento serán motivados y se presentarán dentro de los plazos establecidos en esta ordenanza.

**SEGUNDA. - Tolerancia en áreas y frentes mínimos.** - Por excepción, se permitirán fraccionamiento hasta con un 10% menos de las superficies y frentes establecidos como lote mínimo y frente mínimo en cada sector, en máximo dos lotes de todos los propuestos, previo informe de la Dirección de Planificación.

**TERCERA. - Cuando un predio sea afectado por trazados viales de la Municipalidad y a consecuencia de ello quede disminuido en su superficie y frentes menores a los establecidos en la presente ordenanza. Si por esta circunstancia, alguno de los cuerpos resulta con una superficie inconstruible, esta podrá ser objeto de remate forzoso a los colindantes.**

**CUARTA. - Tolerancia en divisiones sucesorias.** - Podrán aprobarse fraccionamientos en divisiones sucesorias con parcelas de hasta el 10% menos de la superficie del lote establecido en las normas particulares de cada sector, siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos o legitimarios. Esta autorización se concederá por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de divisiones no vuelvan a subdividirse a título de particiones sucesorias, excepto si son sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**QUINTA. - Vivienda de interés social.** - se establece las siguientes excepciones:

- a. Para proyectos de vivienda de interés social ubicados en los centros poblados de barrios y comunidades, se autoriza la transferencia de dominio y subdivisión de terrenos, hasta un mínimo de 120,00 metros cuadrados.
- b. Para propietarios que posean un solo predio, debidamente comprobado que deseen suceder a sus herederos directos se permitirá dicha subdivisión hasta un mínimo de 120,00 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6,00 metros de ancho.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO Que es Fiel Copia  
de Original.

FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





**SEXTA.** – Los Notarios Públicos para suscribir y el Registrador de la Propiedad para inscribir una escritura pública, de bienes que han sido divididos, exigirán la autorización de transferencia de dominio emitida por la Dirección de Planificación. El Registrador de la Propiedad, para la inscripción de bienes inmuebles que hayan sido divididos mediante Resolución Administrativa se ajustará a lo establecido en el documento de autorización de transferencia de dominio emitida por la Dirección de Planificación.

**SÉPTIMA. - Responsabilidades.** - Las autorizaciones y aprobaciones señaladas en esta ordenanza, no comprometen al GADM-Cantón Chambo ni a sus funcionarios ninguna responsabilidad por posibles daños y perjuicios a terceros o a la misma parte por la información y datos proporcionados por el propietario y/o proyectista. Las autorizaciones y aprobaciones de anteproyectos por sí solas no constituyen permiso para transferencia de dominio ni ejecución de obras de infraestructura.

**OCTAVA. - Prohibición de subdividir.** - De ninguna manera se podrá fraccionar bosques húmedos áreas de protección ecológica, paramos, terrenos bajo nivel de la vía mayores a 1,20 metros de profundidad y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley aplicable en la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial. Se exceptúan los fraccionamientos destinados a satisfacer las necesidades de servicios básicos complementarios de infraestructura que requiera la comunidad.

**NOVENA. - Prohibición a funcionarios municipales.** - Queda prohibido a los funcionarios y trabajadores municipales, efectuar trámites particulares, de comprobarse se abrirá el expediente administrativo correspondiente.

**DÉCIMA.** - En los fraccionamientos rurales en los cuales los lotes a subdividir no alcancen los frentes mínimos establecidos hacia la vía pública, los propietarios dotarán de una vía perpendicular a la vía pública existente que servirá de acceso a los lotes y permitirá que los mismos alcancen las áreas y frentes mínimos.

En este caso la vía que se convertirá en pública no deberá ser menor a los seis (6,00) metros libres de las áreas de aceras.

**DÉCIMA PRIMERA.** - En todos los fraccionamientos rurales, habrá la cogestión de los beneficiarios como contraparte valorada el trabajo y los aportes comunitarios, particularmente para la dotación de servicios básicos, conforme dispone los artículos 275 y 281 del COOTAD.

**DÉCIMA SEGUNDA.** - Si el propietario o promotor, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización o programa de vivienda de interés social, la superficie destinada a áreas verdes y comunales, se revertirá a su favor, debiendo éste, cubrir los costos que el trámite ocasionare. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reembolsable.

**DÉCIMA TERCERA.** - Si una vez aprobado los proyectos de (urbanizaciones, proyectos de interés social, propiedad horizontal y subdivisiones); los interesados que no retiraren la documentación dentro del plazo de 60 días, el trámite caducará y quedará sin efecto legal, sin necesidad de resolución alguna.

**DECIMA CUARTA.** - Todo trámite iniciado en las dependencias del GADM-Cantón Chambo en el que los interesados hayan abandonado el seguimiento al trámite por más de 180 días se considerará trámite caducado y se deberá iniciar nuevamente.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
CERTIFICADO: Que es Fiel copia  
de Original.

FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00





*[Handwritten signature]*  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
DE OFICIO Que es Fiel  
de original  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00

Los propietarios tienen un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de recepción de los documentos arriba señalados para protocolizar en una de las notarías de este cantón e inscribir en el Registro de la Propiedad, y posteriormente entregar seis 6 copias certificadas de toda la documentación en la Dirección de Planificación.

Los propietarios y/o proyectistas tienen un plazo de 360 días para la ejecución de los proyectos aprobados (Obras de Infraestructura), pasada este tiempo deberán actualizar la documentación y permisos previos a la ejecución y construcción del proyecto.

**DÉCIMA QUINTA.** – Todo proyecto de Urbanización presentado en el GADM-Cantón Chambo, deberá contar con los informes técnicos y legales, el proyecto de Ordenanza elaborado por la Dirección de Planificación y Departamento de Sindicatura, el informe definitivo de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Tránsito y Transporte Terrestre, Gestión Internacional del GADM-Chambo, previo a ser aprobado en el pleno del Concejo con la Ordenanza correspondiente, de no contar con la misma la Urbanización tendrá el carácter de ilegal.

**DÉCIMA SEXTA.** – Todo proyecto de Subdivisión Predial presentado en el GADM-Cantón Chambo, deberá contar con los informes técnicos y legales, el proyecto de La Resolución Administrativa elaborado por la Dirección de Planificación y por el Departamento de Sindicatura, previo a ser aprobado por el señor alcalde mediante la Resolución correspondiente, de no contar con la misma la Urbanización tendrá el carácter de ilegal.

**DECIMA SEPTIMA.** - Toda sanción pecuniaria impuesta por el Comisario de Construcciones por inobservar las disposiciones legales de esta Ordenanza, el Comisario de Construcciones, solicitara de manera inmediata a la Dirección Financiera a través de la Dirección de Planificación se emita el título de crédito de cobro inmediato al infractor, quien oportunamente cancelara el título emitido, caso contrario se recaudara por medio de coactiva.

**DECIMA OCTAVA.** - En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y demás leyes conexas.

**DECIMA NOVENA.** - Los certificados de gravamen tendrán una validez de 45 días para cualquier trámite que se realice dentro del GADM-Cantón Chambo.

**VIGECIMA.** – El GADM-Cantón Chambo, en lo referente al soterramiento y adosamiento de redes eléctricas y telecomunicaciones; respetará las normativas vigentes en el artículo 466.1 del COOTAD; para el caso de subdivisiones urbanas y rurales, proyectos de vivienda de interés social, urbanizaciones, entre otros, no se exigirá el soterramiento y adosamiento de redes, salvo la disposición legal en contrario.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - Para los lotes subdivididos en el área urbana que superen los noventa (90,00) metros de frente a la vía se tomará en cuenta una proyección de una vía de amanzanamiento, dentro de los radios de acción en que están permitidos los fraccionamientos. De superar el Lote los 100,00 metros de fondo, el predio será afectado por el paso de una vía futura, por lo cual se considerará como servidumbre real, de conformidad con lo establecido en el Art. 488 del COOTAD.





GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARÍA  
DE FISCALÍA  
de original  
FECHA 18-02-21 HORA 16:00

**SEGUNDA.** - En los centros poblados rurales, comunidades y barrios jurídicamente establecidos, el lote mínimo será de 200,00 metros cuadrados con un frente mínimo de 10,00 metros, en un radio de acción de 700,00 metros medidos desde la última casa. A partir de este radio de acción, se respetará la norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**TERCERA.** - Las personas que dispongan de un solo lote de terreno dentro de esta jurisdicción cantonal, previa justificación con el correspondiente certificado del Registro de la Propiedad podrá subdividir en lotes mininos de hasta 100,00 m2 destinados para vivienda, previos a los informes de la Dirección de Planificación y el Departamento de Sindicatura.

**CUARTA.** - Para las subdivisiones prediales en el área urbana, sean estas de herencias o derechos sucesorios, los beneficiarios no cancelaran ni dejaran áreas verdes de acuerdo a lo que determina el art. 424 inciso segundo del COOTAD.

Esta disposición NO aplicara para personas naturales o jurídicas que subdividan los predios de sus propiedades con fines de lucro.

**QUINTA.** - La determinación de las Líneas de Fábrica, proporcionada por la Dirección de Planificación, se realizará en atención a las siguientes disposiciones:

1. **Vías Inter provinciales:** Se determinará en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre, del eje de vía, se tomará 25,00 metros, para la línea de fábrica del cerramiento y 30,00 metros para construcción
2. **Vías Inter cantonales:** Se tomará del eje de la vía 8,00 metros, para la línea de fábrica del cerramiento.
3. **Vías Inter parroquiales:** Se tomará del eje de la vía 6,00 metros, para la línea de fábrica del cerramiento.
4. **Vías Inter comunales:** Se tomará un retiro mínimo de 2.00 metros a partir del filo de la cuneta, para el otorgamiento de la línea de fábrica para cerramiento, siempre y cuando el ancho de la vía sea mínimo de 6,00 metros.

**SEXTA.** - En los sectores rurales que sean necesarios realizar aperturas de vías de acceso para fomentar el desarrollo productivo y los asentamientos poblacionales, el GADM-Cantón Chambo, a través de la Dirección de Planificación elaborara los estudios correspondientes y realizara las aperturas de vías que sean necesarias conforme a los que determine las leyes y ordenanzas correspondientes.

**SEPTIMA.** - Las solicitudes de las subdivisiones rurales o urbanas que se hubieren presentado con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, continuarán tramitándose con sujeción a la normativa anterior en todo cuanto no se oponga a la normativa de mayor jerarquía.

**OCTAVA.** - Para la transferencia de dominio producto de urbanizaciones, parcelaciones o subdivisiones, el GADM-Cantón Chambo, autorizara dicha transferencia únicamente cuando hayan sido entregadas las obras de infraestructura a la Municipalidad mediante acta de entrega recepción definitiva.





**NOVENA.** - En el caso de apertura de vías u obra pública ejecutadas por el GADM-Cantón Chambo y que afecten a propiedades particulares que pertenezcan únicamente a grupos vulnerables, conforme lo establezcan los informes generados por los departamentos correspondientes; la Municipalidad compensará las afectaciones producidas con predios de similares características que se destinarán para el efecto, de las propiedades que el Municipio disponga.

**DECIMA.** - Cámbiese el uso de suelo en el sector Chaunazo Guayllabamba de Agrícola a extractivo; únicamente las cinco hectáreas de mina que el GAD Municipal se encuentra en proceso de Expropiación y del trámite administrativo de libre aprovechamiento.

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
SECRETARIA  
FOTOFIC - Que es Fiel copia  
del Original.  
FECHA: 18-02-21 HORA: 16:00

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA.** - Se deroga toda norma de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente ordenanza, en lo referente a líneas de fábrica y legalizaciones. Queda derogada las Ordenanzas:

1. Ordenanza que Regula las Construcciones del Cantón Chambo.
2. Ordenanza que Reglamenta el Urbanismo en el Cantón Chambo.
3. Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales en el Cantón Chambo.
4. La Ordenanza que Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Chambo.
5. Reforma a la Ordenanza que Regula el cobro de aprobaciones de planos, de fraccionamiento de suelos urbanos y rurales del cantón Chambo.

**DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.** - En todo lo que no esté expresamente previsto en la presente ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes supletorias conexas.

**SEGUNDA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial de conformidad al art. 324 del COOTAD y el art. 6 del Código Civil.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**VIGENCIA.** - La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su sanción por parte del Señor alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el cantón Chambo, a los 18 días del mes de febrero de 2021.



Ing. Marcos Guaraca Taday  
ALCALDE

Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

ADMINISTRACIÓN  
2019 - 2023

Dr. Juan Pablo Martínez Meza  
SECRETARIO DE CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO





*[Handwritten mark]*

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario de Concejo del GAD Municipal de Chambo, CERTIFICA: Que, la **"ORDENAZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CHAMBO"**, fue discutida y aprobada en dos debates de Concejo del GAD Municipal de Chambo, de fechas miércoles 10 de febrero en sesión ordinaria y jueves 11 de febrero de 2021 en sesión extraordinaria. **LO CERTIFICO.**

*[Handwritten signature of Juan Pablo Martínez Meza]*

Dr. Juan Pablo Martínez Meza  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO**

GAD MUNICIPAL DE CHAMBO  
**SECRETARÍA**  
CERTIFICO: Que es Fiel cc.  
de original.  
FECHA 18-02-21 HORA 16:00

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO. - Una vez que la presente **"ORDENAZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CHAMBO"**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal. - **CÚMPLASE.** -

Chambo, 18 de febrero de 2021.

*[Handwritten signature of Juan Pablo Martínez Meza]*

Dr. Juan Pablo Martínez Meza  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO. - Una vez que el Concejo del GAD Municipal de Chambo ha conocido, discutido y aprobado la **"ORDENAZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN CHAMBO"**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. -

**EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE. -**

Chambo, 18 de febrero de 2021.

*[Handwritten signature of Marcos Guaraca Taday]*

Ing. Marcos Guaraca Taday  
**ALCALDE**

ADMINISTRACIÓN  
2019 - 2023

Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO**





**CERTIFICACIÓN.** - El infrascrito Secretario de Concejo del GAD Municipal de Chambo, CERTIFICA QUE: El Ing. Marcos Antonio Guaraca Taday, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. LO CERTIFICO:

Dr. Juan Pablo Martínez Meza  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL  
GAD MUNICIPAL DE CHAMBO**

 **SECRETARÍA DEL CONCEJO  
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO**

CERTIFICO: QUE LAS COPIAS QUE ANTECEDE EN Seis y Un (61).  
FOJAS SON IGUALES A SUS ORIGINALES

CHAMBO, A LOS 18 DÍAS DEL MES DE Febrero DEL 2021.

SECRETARÍA

