

**ORDENANZA No. 063-CM-GAMCH**

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN  
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL  
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG**

**02 DE FEBRERO DE 2022  
12 DE ABRIL DE 2022**

**SR. DEIFILIO REINALDO AREVALO VASQUEZ  
ALCALDE DE CHORDELEG**

**ADMINISTRACION 2019 - 2023**

## **No. 063-CM-GADMCH**

### **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG**

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructural y urbanístico; y que de igual manera tendrá el componente participativo como mandatorio.

La Constitución de la República establece que los ciudadanos tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural;

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo de planificación territorial, que integra el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que fija los parámetros de regulación y gestión del uso, ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y modelo territorial deseado del cantón Chordeleg.

Es por tanto un instrumento técnico normativo del ordenamiento territorial que delimita espacios geográficos y asigna usos y parámetros para la ocupación del suelo urbano y rural, de forma que el territorio cantonal tenga un desarrollo equilibrado, equitativo y sostenible.

El PUGS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Chordeleg, configurando la estructura territorial, el desarrollo físico y distributivo de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de Ordenamiento Territorial y a su vez de cada uno de los polígonos de intervención que se incorporen.

Es necesario alcanzar un desarrollo ordenado y socialmente equitativo del sistema de asentamientos humanos de la ciudad de Chordeleg, de las cabeceras parroquiales, de los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, de los corredores de crecimiento, de las urbanizaciones exteriores y del conjunto del territorio rural cantonal, controlando las tendencias de crecimiento desordenadas que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano cantonal.

El ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando también las áreas de influencia que circundan a la Ciudad, a las cabeceras parroquiales, a los corredores de crecimiento y a las urbanizaciones exteriores, puesto que constituyen en si mismas un patrimonio que es necesario conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener el equilibrio ecológico, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural.

Es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades de la población en el espacio urbano, de tal manera que entre ellas se establezcan relaciones complementarias, se optimice la utilización de los servicios, infraestructuras y equipamientos, se eliminen los problemas de incompatibilidades entre usos y se homogenicen las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHORDELEG**

### **Considerando:**

**Que**, el artículo 3 numerales 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador señala que son deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución garantiza que: “las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural”.

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

**Que**, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”

**Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

**Que,** el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

**Que,** el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

**Que,** el artículo 241 de la Constitución dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”

**Que,** el artículo 264, en los numerales 1 y 2 la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

**Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

**Que,** en el numeral 1 y 3 del artículo 375 de la Constitución manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

**Que,** el artículo 415 de la Constitución señala que: el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

**Que,** el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “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 de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

**Que,** el artículo 55 literales a), b) y j) del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservando y garantizando el acceso de las personas;

**Que,** el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

**Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizar las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

**Que,** en el Registro Oficial Edición Especial No 1520 de fecha miércoles 17 de febrero de 2021 se encuentra promulgada Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de

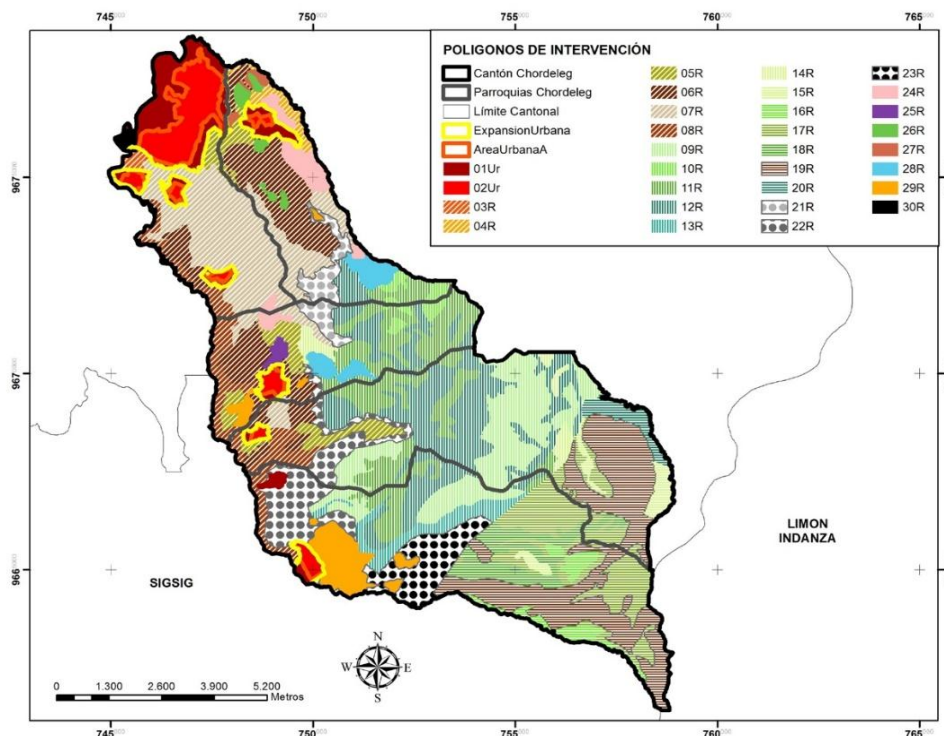
Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Cantón Chordeleg.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240, 264 de la Constitución; artículos 47 y 48 del COPFP; artículos 7; 55 literal a); 57 literales a) y e); 87 literal a); 295 y 467 del COOTAD;

**Expide:**

## LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG

**Art. 1.-** Sustitúyase en el texto del Artículo 12 el Mapa N° 4 Polígonos de Intervención Territorial por el siguiente:



**Art. 2.-** Sustitúyase en el texto del Artículo 12 la Tabla Nro. 2 Polígonos de Intervención Territorial Rural por la siguiente:

Tabla 2. Polígonos de intervención territorial rural.

Polígono de intervención	Lote mínimo	Altura máxima	COS	CUS	Índice de edificabilidad	Implantación	Tipo de vía	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Frente mínimo	Sección mínima de vía
<a href="#">03R,</a> <a href="#">04R,</a> <a href="#">05R, 06R</a>	1.000	2	7	14	0,14	Aislada	A	5	5	5	14	8
							B	5 a 3	3	3	14	7
							C	3	3	3	14	5
							D	3	3	3	14	3
<a href="#">07R y</a> <a href="#">08R</a>	1.500	2	7	14	014	Aislada	A	5	5	5	18	8
							B	5 a 3	3	3	18	7
							C	3	3	3	18	5
							D	3	3	3	18	3
<a href="#">09R al</a> <a href="#">24R, 28R</a> <a href="#">y 29R</a>	0	0	0	0	0	No determinada	A	5	5	5	0	8
							B	5 a 3	3	3	0	7
							C	3	3	3	0	5
							D	3	3	3	0	3
<a href="#">25R,</a> <a href="#">26R,</a> <a href="#">27R</a>	2.000	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	20	8
							B	5 A 3	3	3	20	7
							C	3	3	3	20	5
							D	3	3	3	20	3
<a href="#">30R</a>	2.500	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	22,5	8
							B	5 a 3	3	3	22,5	7
							C	3	3	3	22,5	5
							D	3	3	3	22,5	3

**Art. 3.-** Sustitúyase el inciso quinto del texto del Artículo 39 por el siguiente:

Para la cabecera cantonal de Chordeleg se la dividió en 25 polígonos de intervención territorial, cuya delimitación consta en el Mapa Polígonos de Intervención Territoriales Urbanos que se adjunta a la presente Ordenanza.

**Art. 4.-** Sustitúyase el literal d. del texto del Artículo 39 por el siguiente:

d. Los Polígonos de intervención territorial PIA-CH y PIA-CH1 que corresponde a la clasificación de suelo de protección arqueológica.

**Art. 5.-** Sustitúyase en el texto del Artículo 39 la Tabla Nro. 4 Ejes Urbanos por la siguiente:

Tabla 4. Ejes urbanos

EJE CÓDI- GO	A-A	B1-B1	B2-B2	B3-B3	C-C	D-D	E-E	E-E
UBI- CA- CIÓN	Ariolfo Tapia y su pro- longa- ción en dirección noroeste vía Ra- mos y la proyec- ción de esta en dirección norte	15 de Abril y su prolon- gación a Juan O. Jara	15 de Abril (Entre Pa- dre Luis Orellana y Manuel Semaná)	Vía al Sigsig y su prolon- gación en direc- ción sur	Juan Bau- lista Co- bas (Entre Padre Luis Orellana y Juan O. Jara)	Atahual- pa y su prolon- gación en direc- ción sur entre s-01 y s-02	Atahual- pa y su prolon- gación en dirección sur que intersec- ta CH-03	Vía a Musmus y su prolon- gación en direc- ción sur
LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	300	500	300	500	200	300	300	500
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	3	3	3	4	3	3	2
FRENTE MÍNIMO (m)	12	15	12	15	09	12	12	15
COS MÁXIMO (%)	68	58	64	58	66	88	64	58
CUS MÁXIMO (%)	204	173	192	173	264	264	192	115
INDICE DE EDI- FICABI- LIDAD	2	1,7	1,92	1,73	2,64	2,6	1,9	1,2
TIPO DE IMPLAN- TACIÓN	Conti- nua con retiro frontal- Pareada	Pareada-Ais- lada	Conti- nua con retiro frontal- Pareada	Pareada-Ais- lada	Continua con reti- ro frontal	Conti- nua sin retiro frontal	Conti- nua con retiro frontal - Pareada	Pareada-Ais- lada
SEC- CIÓN MÍNIMA DE VÍA	12	8	8	8	8	8	8	8
RETIROS F	5	5	5	5	5	0	5	5
RETIROS L	3	3	3	3	0	0	3	3
RETIROS p	3	3	3	3	3	3	3	3



**Art. 6.-** Sustitúyase el primer inciso del texto del Artículo 44 por el siguiente:

Artículo 44.- Uso de suelo a los polígonos de intervención territorial espacial CH-01, CH-02, que corresponden al centro de la ciudad de Chordeleg, el polígono de intervención NE-01, SO-01, EJE URBANO B2-B2, C-C, y de los centros urbanos parroquiales: U-C-01, P-C-01, D-C-01, PZ-C-01; y de las comunidades Zhondeleg, Zhío y Soransol ZH-C-01, ZHO-C-01, SC-C-01.

**Art. 7.-** Sustitúyase el primer inciso del texto del Artículo 45 por el siguiente:

Artículo 45.- Uso de suelo a los polígonos de intervención territorial espacial N-01, E-01, S-01, S-02, CH-03 y EJE URBANO B1-B1, B3-B3, D-D, F-F, NO-01 NO-02, EJE A A; los polígonos de las parroquias rurales: U-NC-01, U-NC-02, U-NC-03; PZ-NC-01, PZ-NC-02, PZ-NC-03, PZ-NC-04; D-NC-01, D-NC-02 y el eje DA-DA; P-NC-01, P-NC-02 y el eje PA-PA; y de las comunidades ZH-NC-01, ZH-NC-02; ZHO-NC-01, ZHO-NC-02; S-NC-01, S-NC-02, S-NC-03.

**Art. 8.-** Sustitúyase el primer inciso del texto del Artículo 46 por el siguiente:

Artículo 46.- Uso de suelo al polígono de intervención territorial espacial: N-02, N-03, O-01, EXP-O-01, EXP-O-02, EXP-O-03, EXP-O-04, SO-02, SO-03; EXP-N-01, EXP-N-02, EXP-S-01, EXP-S-02, EXP-E-01, EXP-E-02; en las parroquias rurales U-EXP-01, U-EXP-02; PZ-EXP-01, PZ-EXP-02, PZ-EXP-03, D-EXP-01; P-EXP-01, y las comunidades: ZH-EXP-01, ZH-EXP-02; ZHO-EXP-01, ZHO-EXP-02, S-EXP-01.

**Art. 9.-** Incorpórese en el Art 47 antes de la Tabla Nro. 6 la siguiente tabla innumerada:

<b>Cursos de agua</b>	<b>Margen de protección</b>
Río Santa Bárbara	50 a 100 metros desde el borde (conforme a lo que establece el plan de riberas de ríos y curso de agua o a la planificación vigente)
Río Zhío y Río Burraplaya	30 a 50 metros desde el borde
Quebradas Guaymincay, San Francisco, Gulag, Osococho, Tasqui, Celet, Tres Lagunas	30 metros desde el borde
Río Pungohuayco	20 a 30 metros desde el borde, de acuerdo a la condición topográfica del sector
Quebradas en general	15 metros desde el borde
Canales de riego o coronación de agua	5 metros desde el borde
Río Culebrillas y lagunas	100 metros desde el borde

**Art. 10.-** Sustitúyase en el texto del Artículo 90 la Tabla Nro. 31 Zona Arqueológica Chaurinzhín por la siguiente:

Tabla 31. Zona arqueológica Chaurinzhín

Para el polígono de conservación estricta se establecen las siguientes determinantes:

Lote Mínimo m2	Altura máxima	COS (%)	CUS (%)	Índice de edificabilidad	Implantación	Retiros Mínimos			Frente mínimo (m)	Sección mínima de vía (m)
						F	L	P		
500	1	30	30	0,2	Aislada	5	3	5	12	8

Para el polígono de circundante a la zona de protección de establecen las siguientes determinantes:

Lote Mínimo m2	Altura máxima	COS (%)	CUS (%)	Índice de edificabilidad	Implantación	Retiros Mínimos			Frente mínimo (m)	Sección mínima de vía (m)
						F	L	P		
200	2	63	126	1,9	Continúa /pareada con retiro frontal	5	3	3	9	8

**Art. 11.-** Incorpórese en el Art 109 la tabla Nro. 32, al tenor del siguiente detalle:

Tabla 32. Reservas de suelo rural

	Descripción	Parroquia	Localización (X,Y)		Superficie
1	Planta de tratamiento de aguas servidas.	CHORDELEG	746841.45	9677969.95	1.93
2	Parque Lineal Turístico de Zhio.	CHORDELEG	745080.07	9675195.70	4.11
3	Parque lineal playa de Zhio.	CHORDELEG	745887.35	9674368.83	0.94
4	Mirador turístico de la piedra de Pungohuayco.	LA UNIÓN	747908.35	9676253.98	1.64
5	Refugio zona de conservación Motilones.	LA UNIÓN	752053.37	9671808.28	0.11
6	Mirador Turístico Arqueológico de Shiñan.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748910.01	9671503.51	2.32
7	Refugio zona de conservación Chorro de Tasqui.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	750620.38	9670690.03	0.38
8	Mirador Turístico de Buena Vista.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748253.80	9669185.02	0.61
9	Equipamiento Recreacional Joyapa 1.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748200.62	9670080.38	0.24
10	Equipamiento Recreacional Joyapa 2.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748186.33	9669817.64	0.17
11	Parque Lineal la Playa de Delegsol.	DELEGSOL	748109.86	9668018.81	4.64
12	Refugio zona de conservación Abaspamba.	PRINCIPAL	750049.97	9666934.02	0.11
13	Refugio zona de conservación Tres Lagunas.	PRINCIPAL	753991.13	9665669.01	0.35
14	Equipamiento comunitario	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	--	--	--

**Art. 12.-** En el Art 422 a continuación del numeral 11, incorpórese el numeral 12 al tenor del siguiente detalle:

12. Procedimiento para la autorización de fraccionamientos.

a. Para la aprobación de una parcelación, lotización o urbanización el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

i. Menores a 3.000 m<sup>2</sup>:

- Escrituras del terreno debidamente inscritas y certificado conferido por el Registrador o registradora de la Propiedad actualizado a los últimos treinta días.
- Certificado de Afectación y Regulación Urbana.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Levantamiento entregado a nivel de anteproyecto en la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial-Analista de Gestión de Territorio, que se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:500 cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optará por la de 1:1.000.

En caso de ser una lotización de herederos, se deberá adjuntar a la documentación, una solicitud dirigida a la Dirección de hábitat y ordenamiento territorial-Analista de Gestión de Territorio, con las firmas de todos sus legitimarios.

ii. De 3.000 m<sup>2</sup> en adelante:

- Documentos entregados a nivel de anteproyecto en la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial-Analista de Gestión de Territorio.
- Certificado de Afectación y Regulación Urbana actualizada de las calles planificadas por la I. Municipalidad que dan frente al predio objeto de la parcelación, lotización o urbanización.
- Títulos de propiedad debidamente inscritos.
- Carta de pago del impuesto predial del último año emitido.
- Anteproyecto que se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:250 cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optará por la de 1:1.000. Se especificará en el dibujo, los hitos colocados en el terreno y que corresponden a las señales del Certificado de Afectación y Regulación Urbana.

En caso de ser una lotización de herederos, se deberá adjuntar a la documentación, una solicitud dirigida a la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial - Analista de Gestión de Territorio, con las firmas de todos sus legitimarios.

Con el anteproyecto revisado y aprobado se solicitara a las Direcciones correspondientes del GAD Municipal de Chordeleg para que informe sobre la situación de los servicios de agua potable y alcantarillado en la zona, también sobre los servicios de energía eléctrica.

b. Sobre la base de la información presentada y el informe de la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad, la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial se pronunciará sobre la aprobación o no del anteproyecto, de juzgarlo necesario, podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, como son: perspectivas, maquetas y otros.

La propuesta del anteproyecto contendrá:

i. La propuesta urbanística sujetándose a los indicadores establecidos en la Certificado de Afectación y Regulación Urbana, previamente solicitadas por el interesado, otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas por la presente ordenanza;

ii. Cuadro de áreas con sus respectivos porcentajes, en el cual se indicará: área total, área neta, áreas afectadas (por vías planificadas, espacios verdes, participación comunal, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números, además que se indicará su superficie;

iii. Se identificará el área de contribución comunitaria en conformidad a lo establecido en la presente ordenanza;

iv. En caso de que las condiciones del terreno superen pendientes superiores al 12% y en ésta se proponga la apertura de una vía, deberá presentar el diseño geométrico de la vía, el que será revisado y aprobado por la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad; y,

v. Toda la documentación se presentará en una carpeta formato A4; el tamaño de los planos y membrete serán de acuerdo a las normas del INEN.

c. En caso de lotes superiores a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de superficie, la aprobación del proyecto es de competencia exclusiva del I. Concejo Cantonal de Chordeleg.

En lotes de una superficie menor a la indicada, la Dirección de Hábitat y Ordenamiento territorial procederá a aprobarlo directamente.

d. Para el caso de lotizaciones, parcelaciones o urbanizaciones superiores a los tres mil metros cuadrados de superficie a más de los documentos indicados, para conocimiento del I. Concejo se agregará los siguientes documentos:

i. Solicitud dirigida al Alcalde, entregada en el Dirección de hábitat y ordenamiento territorial;

ii. Certificado de Afectación y Regulación Urbana actualizado de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la parcelación o urbanización;

- iii. Certificado de información actualizado de la propiedad conferido por Avalúos y Catastros;
  - iv. Título de propiedad debidamente inscrito y certificado del Registrador de la Propiedad actualizados;
  - v. Oficio de la Dirección de hábitat y ordenamiento territorial en el cual se apruebe el estudio a nivel de anteproyecto;
  - vi. Carta de pago del impuesto predial urbano del último año;
  - vii. Aprobación de proyectos y presupuestos de obra otorgados por el Departamento de Movilidad; y,
  - viii. Aprobación de los diseños geométricos de las vías de la urbanización, proyectos y presupuestos de las vías planificadas por el urbanizador, conferido por la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad y la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial.
- e. El proyecto contendrá:
- i. Propuesta urbanística sujetándose al Certificado de Afectación y Regulación otorgada por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, así como también a las normas establecidas por la presente ordenanza;
  - ii. Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total neto, y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies;
  - iii. Se indicará el área que el propietario cederá en calidad de contribución comunitaria en conformidad con lo establecido por la presente ordenanza;
  - iv. El proyecto de equipamiento urbano: zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc.; y,
  - v. Proyecto vial que contendrá:
    - Proyecto en planta con dirección del abcisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, referencias de las intersecciones y cambios de dirección, ubicación de la cota, acotaciones completas y secciones transversales. Escala 1:500.

- Proyecto vertical con abcisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos, escalas horizontal 1:500 y vertical 1:100.

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

- Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, los documentos descritos en esta ordenanza;
- Siete carpetas y los planos urbanísticos y viales; y,
- El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN (carpeta: 21 x 29.7 cms).

f. La Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, dispondrá que la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad elabore el presupuesto de obras viales de la urbanización presentada. Por su parte, la Dirección Financiera determinará la tasa del dos por mil sobre el área neta del proyecto.

g. Una vez que haya sido remitido a la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial el presupuesto de obras y se haya cancelado la tasa del dos por mil, se enviará la carpeta que contiene a más de los planos, la documentación existente a la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a conocimiento de la Comisión de Regulación del Territorio del I. Concejo, la que con su informe la remitirá a conocimiento del I. Concejo Municipal.

h. Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del I. Concejo toda la documentación se remitirá por parte de Secretaría Municipal a Sindicatura a efecto de que legalice la parcelación o urbanización; así como se recepte la garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de la contribución comunitaria. Luego que se haya protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que transfiere a la I. Municipalidad las áreas de contribución comunitaria. Sindicatura solicitará a Secretaría Municipal proceda a sellar los planos, con lo cual el parcelador o urbanizador queda en libertad de disponer los lotes que formen parte de ellos y que no soporten gravamen alguno.

i. Para la iniciación de las obras de urbanización, los propietarios o las personas autorizadas por ellos, deberán obtener la autorización del Dirección de hábitat y ordenamiento territorial del GAD. Municipal, para lo cual requieren la presentación de los planos aprobados.

j. En caso de que las obras no se cumplan en los plazos y cronogramas previstos, la Dirección de hábitat y ordenamiento territorial podrá prorrogar el plazo por causa debidamente justificada luego de lo cual, de no ejecutarse las obras, se harán efectivas las garantías.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, en el domino Web del GAD Municipal de Chordeleg y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los doce días del mes de abril de dos mil veinte y dos.

Sr. Deifilio Arévalo Vásquez  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

Abg. Juan Carlos Ruiz  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesión ordinaria de fecha 02 de febrero y extraordinaria de fecha 12 de abril de 2022, respectivamente.- **CERTIFICO.-** Chordeleg, 12 de abril de 2022, a las 17h30.

Abg. Juan Carlos Ruiz  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN:** Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG**, misma que fue discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinaria de fecha 02 de febrero y extraordinaria de fecha 12 de abril de 2022.

Abg. Juan Carlos Ruiz  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**

**ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN:** En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG**, en el cantón Chordeleg, 19 de abril de 2022, a las 16h00.

Sr. Deifilio Arévalo Vásquez  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

**ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN:** En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG**, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial Chordeleg, 19 de abril de 2022, a las 16h00.

Sr. Deifilio Arévalo Vásquez  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.-** En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las dieciséis horas cero minutos del día martes diecinueve de abril de dos mil veinte y dos, proveyó y firmó el decreto que antecede el Sr. Deifilio Arévalo Vásquez, Alcalde del cantón Chordeleg.- **CERTIFICO.-**

Abg. Juan Carlos Ruiz  
**SECRETARIO DEL CONCEJO (E)**