



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

## ORDENANZA No. 74

### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 57, numeral 4, determina que es un derecho de las comunidades, pueblos y nacionalidades "Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles..."

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238 manifiesta que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numerales 1 y 2 determinan que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 276, numeral 6, promueve un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 282 manifiesta que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes;

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal b) establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Art. 57 del COOTAD, en su literal x) atribuye al Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el inciso segundo del Art. 140 del COOTAD, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

---

propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial;

**Que**, el Artículo 471 del COOTAD, define el fraccionamiento agrícola aquel que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

**Que**, el Artículo 473 del COOTAD determina que, en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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.

**Que**, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su Artículo 1. Fija los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 2. Tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 6. Establece que es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 50. Limita la ampliación de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico.

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su disposición décimo primera manifiesta: "La regulación del derecho de dominio o posesión de tierras rurales, preexistente a la declaratoria de área protegida, limitará el uso y goce de tales tierras, pero no impedirá el derecho a dividir las, enajenarlas o transmitir las en herencia, salvo las restricciones constitucionales en tierras comunitarias, sin perjuicio de la obligación de la o del propietario o poseedor de cumplir con el plan de manejo y demás lineamientos de conservación que dicte la Autoridad Ambiental Nacional"

**Que**, El Código Orgánico Ambiental en su Art. 37 manifiesta que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán incorporar las áreas protegidas a sus herramientas de ordenamiento territorial, además que se prohíbe los fraccionamientos, Sin perjuicio de lo anterior, los poseedores regulares o propietarios de tierras dentro de un área protegida, que lo sean desde antes de la declaratoria de la misma, mantendrán su derecho a enajenar, fraccionar y transmitir por sucesión estos derechos sobre estas tierras.

**Que**, El 68% del territorio del Cantón Sigchos se encuentra dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Bosques Protectores Estatales y privados.

**Que**, es indispensable contar con un instrumento técnico y legal que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamientos agrícolas en el suelo rural;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO RURAL EN EL CANTÓN SIGCHOS**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Art. 1.- Objeto.** - Esta ordenanza tiene por objeto regular y controlar los fraccionamientos rurales y la consecuente pérdida de características agro productivas y ambientales derivado de la falta de una normativa que permita ordenar estratégicamente el territorio, garantizando la soberanía alimentaria, un





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

---

ambiente sano y gestione el uso del suelo rural en base al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Sigchos.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente ordenanza será aplicada para todos los predios de propiedad de personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la zona rural del territorio cantonal y en la jurisdicción de cada una de sus parroquias.

**Art. 3.- Términos y definiciones:**

**Borde superior de quebrada.** - Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan una quebrada.

**COT.** - Categorías de Ordenamiento Territorial.

**Fraccionamiento o Subdivisión.** - Es la división de un terreno en 2 o más lotes, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada en el área rural.

**Suelo rural de expansión urbana.** - Suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano, en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, será siempre colindante con el suelo urbano, y que se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo cantonal, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

**Fraccionamiento agrícola.** - Aquel que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

**Frontera agrícola.** - Zona de división entre el suelo ocupado con cultivos y todas las áreas susceptibles de incorporarse a la producción agrícola.

**Lindero.** - Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

**Lote Mínimo.** - Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

**Ribera de ríos.** - Fajas naturales o cauces naturales situadas por encima del nivel de aguas bajas.

**SNAP.** - Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

**Suelo rural.** - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

**Art. 4.-** La normativa para proyectos de fraccionamiento rural se aplicará en base a la clasificación del suelo rural, mencionada en la Ley de Tierras Rurales y Territorios ancestrales:

**Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

**Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

**Art. 5.-** De acuerdo a la Ley de Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el tratamiento para el suelo rural es el siguiente:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) **Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) **Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) **Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.





**CAPÍTULO II  
NORMATIVA PARA FRACCIONAMIENTOS RURALES**

**Art. 6.-** Para la aplicación de esta ordenanza, se detallan las Categorías de Ordenamiento Territorial del Cantón Sigchos, en base a las cuales se especifica los lotes mínimos a fraccionar de acuerdo a cada zona:

**COT1.-** Área rural de protección estatal para la conservación, restauración o manejo sustentable de los ecosistemas naturales: **No se puede fraccionar.**

**COT2.-** Área rural de protección local susceptible a ser incorporada al SNAP, determinada por la Autoridad Nacional del Agua, el Gad Provincial de Cotopaxi y el Gad Municipal de Sigchos conforme sus competencias; con muy severas limitaciones; para la conservación de los ecosistemas naturales de páramos y bosques: **No se puede fraccionar.**

**COT3.-** Área rural de producción con muy severas limitaciones, para el manejo y gestión con sistemas agrosilvopastoriles: Fraccionamiento en base al área de la escritura, de acuerdo a la siguiente tabla:

ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	Hasta 10000 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	0,18 Ha
2	De 10000,01 m <sup>2</sup> hasta 40000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	0,2 Ha
3	De 40000,01 m <sup>2</sup> hasta 160000 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	1 Ha
4	De 160000,01 m <sup>2</sup> en adelante	20000 m <sup>2</sup>	2 Ha

**COT4.-** Área rural de producción con severas limitaciones y asentamientos humanos presentes, para el aprovechamiento agropecuario bajo intervención regulada: Fraccionamiento en base al área de la escritura, de acuerdo a la siguiente tabla

ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	Hasta 10000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	0,15 Ha
2	De 10000,01 m <sup>2</sup> hasta 40000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	0,2 Ha
3	De 40000,01 m <sup>2</sup> hasta 160000 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	1 Ha
4	De 160000,01 m <sup>2</sup> en adelante	20000 m <sup>2</sup>	2 Ha

**COT5.-** Área rural de producción con moderadas limitaciones, para la producción agropecuaria, con aplicación de buenas prácticas ambientales: Fraccionamiento en base al área de la escritura, de acuerdo a la siguiente tabla



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

ID	RANGO DE ÁREAS	LOTE MÍNIMO	EQUIVALENTE EN HECTÁREAS
1	Hasta 10000 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	0,12 Ha
2	De 10000,01 m <sup>2</sup> hasta 40000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	0,2 Ha
3	De 40000,01 m <sup>2</sup> hasta 160000 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	1 Ha
4	De 160000,01 m <sup>2</sup> en adelante	20000 m <sup>2</sup>	2 Ha

**COT6.-** Área y suelo rural de expansión urbana: Posterior a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional (Ministerio de Agricultura), para el cambio de la clasificación del suelo rural de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial: **Lote mínimo para fraccionamiento de 600 m<sup>2</sup>.**

**CENTROS POBLADOS1.-** Área rural con asentamientos humanos consolidados existentes con acceso al menos a dos servicios básicos, que serán previamente delimitados por técnicos de la Dirección de Planificación: **Lote mínimo para fraccionamiento de 500 m<sup>2</sup>, en predios con escrituras individuales.**

**CENTROS POBLADOS2.-** Área rural con asentamientos humanos consolidados existentes con acceso a todos los servicios básicos, que serán previamente delimitados por técnicos de la Dirección de Planificación: **Lote mínimo para fraccionamiento de 200 m<sup>2</sup>, en predios con escrituras individuales.**

**Art. 7.-** En predios rurales ubicados dentro de La Reserva Ecológica Los Ilinizas y Bosques Protectores públicos y privados, se prohíbe el fraccionamiento o subdivisión con escrituras posteriores a la declaratoria de Área Protegida.

Sin embargo, aplicando lo que establece el art. 37 del Código Orgánico Ambiental y la Disposición General Décimo Primera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, **podrá fraccionarse por una sola vez en un lote mínimo de 10 Ha.** Estas inscripciones de fraccionamientos deberán ser comunicados mensualmente por parte del Registrador de la Propiedad a la Autoridad Ambiental.

**Art. 8.-** Para el caso de herencias, particiones judiciales y extra judiciales, **el lote mínimo se sujetará a lo establecido en esta ordenanza.**

**Art. 9.-** Para el caso que existiera expropiaciones realizadas por el GADMS, para fin social y comunitario, **el lote mínimo será definido por la Dirección de Planificación de acuerdo a las necesidades institucionales.**

**Art. 10.-** Para el caso de donaciones para las Instituciones Públicas y Entidades Privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamientos, **el lote mínimo será definido por la Dirección de Planificación Municipal de acuerdo a las necesidades.**

**Art. 11.- Franjas de Protección de Ríos:** Área rural de protección de riberas de ríos y quebradas: Se define franjas de protección que deberán considerarse en





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

los proyectos de fraccionamiento, si fuera el caso, de acuerdo a la siguiente tabla:

ID	DESCRIPCIÓN	FRANJA DE PROTECCIÓN
1	<b>Ríos dobles y principales (mayor caudal):</b> R. Toachi, R. San Pablo, R. Cristal, R. Jatuncama, R. Lahuan, R. Sarapullo, R. Verde, R. Las Juntas, R. La Delicia, R. La Victoria, R. Lechaco, R. Cochapamba, R. Rayo, R. Yacuchaqui, R. Quindigua, R. Pilaló, R. Saguambi, R. Cutzualó, R. Blanco, R. Lomapi, R. Los dos ríos.	30 metros desde la ribera del río
2	Ríos de menor caudal	15 metros desde la ribera del río
3	Quebradas naturales existentes con afluentes de temporadas.	12 metros desde el eje del afluente
4	Acequias y canales de agua	1,5 metros desde la ribera de la acequia o canal

Esta tabla estará vigente sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

**Art. 12.- Ancho y Derecho de vía:** Los predios rurales que se encuentren lindantes a las vías públicas rurales; deberán considerar y respetar el ancho y derecho de vía otorgado previamente mediante certificación por el GAD Provincial de Cotopaxi o en su defecto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, (MTO). El área del predio afectada (en base a dicha certificación) será descontada en los lotes a subdividir de acuerdo al proyecto de fraccionamiento rural presentado, criterio que se aplicará en todos los tipos de fraccionamientos rurales.

**Art. 13.- Ancho y Derecho de vía en caminos de herradura y senderos:** Los predios rurales que se encuentren lindantes a caminos de herradura y senderos deberán respetar un ancho de 1,5 metros desde el eje para caminos de herradura y 1 metro desde el eje para senderos, en especial en rutas turísticas establecidas por la autoridad respectiva o de interés comunitario.

**Art. 14.-** En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, así como en partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización; no será obligatoria la entrega a favor del GAD Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales; sin embargo por acuerdo con la comunidad podrá dejarse espacios de uso comunitario.

### CAPÍTULO III REQUISITOS Y COSTO DE APROBACIÓN





## **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS**

**Art. 15.- Competencia de los profesionales.** - Dentro de la Jurisdicción del Cantón Sigchos, se reconoce a Arquitectos e Ingenieros Civiles registrados en la SENECYT, como los únicos profesionales aptos para la presentación de proyectos de fraccionamiento rural.

**Art. 16.- Firmas en los Planos.** - Todos los planos para su aprobación deben estar debidamente firmados por el propietario o propietaria y el profesional afín mencionado en el artículo anterior, indicando nombres completos y número de registro SENECYT.

**Art. 17.- Requisitos para la aprobación de proyectos de fraccionamiento rural**

- a) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio, o su representante legal, en el que señalará número de teléfono y correo electrónico para las notificaciones correspondientes.
- b) Copia de cédula del o los propietarios.
- c) Copia debidamente notariada de la escritura pública de traspaso de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Sigchos.
- d) Certificado de Gravamen actualizado y otorgado por el Registro de la Propiedad.
- e) Dado el caso que la escritura del predio sea inscrita en fechas anteriores al decreto de cantonización de Sigchos, adjuntar el certificado de gravamen del cantón al que pertenecía anteriormente el bien inmueble.
- f) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- g) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- h) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- i) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación.
- j) Certificación de Ancho y Derecho de Vía otorgado por el GAD Provincial de Cotopaxi, si fuera el caso.
- k) Tres juegos de planos de fraccionamiento rural, en físico y en digital (CAD o SHAPEFILE), firmados por el propietario o los propietarios, representante legal y conjuntamente con el profesional responsable.
- l) A criterio de la Dirección de Planificación, de ser el caso, Certificado de Gestión de Riesgos.

**Art. 18.- Requisitos para la presentación de planos de fraccionamiento rural**





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

- Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, referido al Sistema de Referencia SIRGAS-ECUADOR (Para fines catastrales, similar al Sistema de Referencia WGS84). La precisión del levantamiento debe estar de acuerdo a lo estipulado por el Instituto Geográfico Militar, de 1/3 de la escala 1:5000 ( $\pm 2$  metros)
- En el caso de existir construcciones, debe constar en los planos presentados.
- Planos de fraccionamiento (mínimo) en formato INEN A3. Si el predio rural fuera de gran extensión utilizar un formato y escala adecuada.
- En los planos de fraccionamiento presentados, a más del levantamiento debe constar: cuadro de coordenadas, cuadro de datos: área total, área de lotes, linderaciones, número de lotes, área de afectación de vías (si fuera el caso), área de afectaciones de quebradas y ríos; cuadro de ubicación, cuadrícula, cuadro de firmas (dado el caso que fueran varios propietarios) y cuadro para sellos municipales.

### Art. 19.- Costo por aprobación de fraccionamiento rural

El costo por aprobación de fraccionamiento rural se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Costo} = \text{VAP} + (0,002 * \text{avalúo del predio})$$

Dónde:

**VAP=** Valor por área del predio de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR (USD)
De 0,001 Ha hasta 2 Ha	50,00
> 2 Ha hasta 10 Ha	80,00
> 10 Ha hasta 30 Ha	120,00
> 30 Ha hasta 50 Ha	150,00
> 50 Ha	160,00

**Art. 20.-** Los fraccionamientos con fines sociales y comunitarios, realizados por la Dirección de Planificación, no tendrán costo económico alguno.

## CAPÍTULO IV PROHIBICIONES

**Art. 21.-** Se prohíbe el fraccionamiento sin fines agrícolas, en zonas de montaña, colindantes con el área urbana, con pendiente superior al 25% y que afecte el paisaje urbano.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

**Art.22.-** Queda prohibido el fraccionamiento en la zona rural sin fines agrícolas, si dentro de los predios fraccionados se desea construir se contará obligatoriamente con el informe de Gestión de Riesgos, además se deberán cumplir con la normativa que para el efecto dicte la municipalidad.

**Art. 23.-** Quedan prohibidos los proyectos de fraccionamiento rural con fines de urbanización; a excepción de los que se realice en el suelo rural de expansión urbana (definido por la Dirección de Planificación y aprobado por la Autoridad Agraria Nacional)

**Art. 24.-** Se prohíbe a los funcionarios municipales en forma directa o indirecta participar en la elaboración de propuestas de fraccionamiento rural; si de hecho lo hicieren serán sancionados conforme lo establece la LOSEP.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - Predios rurales que una vez medido técnicamente determinen una diferencia de área con lo mencionado en la escritura, deberán regular previamente su excedente, para la posterior aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.

**Segunda.** - Los proyectos de fraccionamiento rural se presentarán en la Dirección de Planificación con todos los documentos de respaldo.

**Tercera.** - Para realizar el fraccionamiento de un predio rural, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza, con la finalidad de obtener la aprobación del proyecto. Sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

**Cuarta.** - En todo lo que no esté previsto en esta ordenanza se sujetará a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determine la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Quinta** - Es parte de la presente ordenanza el mapa con las Categorías de Ordenamiento Territorial del Cantón Sigchos, y otras normativas que sobre la materia dicte o regule ordenanzas de nivel provincial.

**Sexta.** - Una vez aprobado el proyecto de fraccionamiento rural no se podrá aprobar un nuevo proyecto de fraccionamiento, en el mismo bien inmueble, por un lapso de cinco años.





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

**Séptima.** – Los predios rurales que se encuentre dentro de las Áreas Protegidas, con extensión mayor a 600 Ha, y cuyas escrituras se hayan celebrado antes de la declaratoria de área protegida podrán fraccionar en lotes mínimos de 50 Ha.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Primera.** - Las personas que hayan celebrado escrituras de transferencia de dominio de predios rurales antes del 24 de mayo de 2017 con un lote menor al establecido en la Resolución del Concejo Municipal de Sigchos N° 033-2017-Sesión Ordinaria, y que por cualquier motivo no hayan inscrito en el Registro de la Propiedad, tendrán el plazo de **60 días improrrogables** contados a partir de la expedición de la presente ordenanza para inscribir su título legalmente.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las disposiciones, acuerdos o resoluciones emitidas con anterioridad y que se opongan a la presente ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos a los 15 días del mes de enero del 2020.

  
Dr. Hugo Argüello Navarro  Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**ALCALDE DEL CANTÓN** **SECRETARIO DEL CONCEJO.** 

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, en sesiones ordinarias celebradas los días viernes 03 de enero del 2020 (primera discusión) y miércoles 15 de enero del 2020 (segunda y definitiva discusión) de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SIGCHOS**

Sigchos, 15 de enero del 2020

Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SIGCHOS.-** Dr. Rubén Darío Jácome C., a los 17 días del mes de enero del 2020, a las 09h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Cúmplase.-

Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS.-** Dr. Hugo Arguello Navarro, Alcalde del Cantón, a los 22 días del mes de enero del 2020, a las 15h00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.


Dr. Hugo Arguello Navarro,  
**ALCALDE DEL CANTÓN SIGCHOS.**





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS**

**CERTIFICADO DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Hugo Arguello Navarro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a los 22 días del mes de enero del 2020.

  
Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

