



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

### Considerando:

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

**Que**, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, c) 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas 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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

**Que**, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

**Que**, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. ap. II. Fraccionamiento de Suelos y



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art.472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

**Que**, los procesos de urbanización y fraccionamientos no han garantizado la dotación de servicios de infraestructura básica.

**Que**, la Municipalidad ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

**Que**, es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Santiago de Quero así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y, En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE SANCIONA LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y QUE REGULA EL USO DEL SUELO EN EL AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO Y SUS PARROQUIAS YANAYACU Y RUMIPAMBA.**

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

**Art. 1.-** Del Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de urbanizaciones, parcelaciones, lotizaciones, división en cualquiera de sus formas y reestructuraciones parcelarias de predios que se ubican en el cantón Quero de conformidad con el Art. 54 literal c) del COOTAD.

**Art. 2.-** Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, así como aquellas que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, y que tenga ordenamiento urbanístico;

**b) Suelo Urbanizable.-** Entendido como aquél que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el Gobierno Municipal ha establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec)

que para ser considerada como tales deberán justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos; y,

**c) Suelo No Urbanizable.-** Constituido fundamentalmente por los terrenos ubicados en el área rural del cantón, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

**Art. 3.- Del Aprovechamiento de los Suelos.-** Los terrenos ubicados en el área urbana del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable del cantón únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos. Su aprobación, a más de las determinaciones del párrafo anterior estará condicionada a las determinaciones que establecerá el correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

**a.** Todos los actos de parcelación, división o fraccionamientos de terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**b.** Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o fraccionamientos de terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

**c.** En Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los fraccionamientos con fines urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas. Se entenderá por parcelación agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

e. Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo no urbanizable son las siguientes:

## **AREA RURAL CABECERAS COMUNALES:**

Se consideran Áreas de las Cabeceras Comunes la circunscripción territorial que tenga un radio de influencia de 200m considerados desde la Plaza Central. Excepto el Santuario con un radio de influencia de 400 m.

Unidad Mínima de Actuación: 441.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cuarenta y uno metros cuadrados);

Frente Mínimo: 12m (doce metros) ;

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1;

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación;

Altura Máxima de la Edificación: 4 Pisos;

Retiro Frontal Mínimo hacia vías: anexo metros desde el eje de la vía pública o privada;

Retiros Laterales y Posteriores: 7 metros;

Para edificaciones de más de 4 pisos, se solicitará la autorización al Concejo Cantonal que emitirá una normativa dependiendo del tipo de construcción a realizarse.  
Obtener línea de fábrica para la construcción.

## **AREA NO URBANIZABLE RURAL:**

Unidad Mínima de Actuación: 1764.00 m<sup>2</sup> (un mil setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados);

Frente Mínimo: 24m (veinte y cuatro metros);

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros Frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación;

Altura Máxima de la Edificación: 4 Pisos;

Retiro Frontal Mínimo hacia vías: anexo metros desde el eje de la vía pública o privada;

Retiros Laterales y Posteriores: 7 metros;

Para edificaciones de más de 4 pisos, se solicitará la autorización al Concejo Cantonal que emitirá una normativa dependiendo del tipo de construcción a realizarse.

Se requerirá línea de fábrica para la construcción los que estén frente a la vía.

f. Las características de ocupación del suelo a regir en las cabeceras parroquiales de Rumipamba y Yanayacu, y las comunidades de Santa Anita y Puñachizac son las siguientes:

Unidad Mínima de Actuación: 300m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados);

Frente Mínimo: 12m (doce metros);

Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 0,25 y 1;

Tipo de Implantación de las Edificaciones: En las manzanas que se encuentren consolidados la Dirección de planificación determinará la tipología en función del tipo predominante en el tramo. En los casos que existan más de un tipo de implantación prevalecerá aquel que cuente con mayor dimensión frontal en el tramo;

Altura Máxima de la Edificación: 4 Pisos;

Retiro Frontal Mínimo hacia vías: cero metros;

Retiros Laterales: 0 metros y Posteriores: 3 metros;

Para edificaciones de más de 4 pisos, se solicitará la autorización al Concejo Cantonal que emitirá una normativa dependiendo del tipo de construcción a realizarse.

Se requerirá línea de fábrica para la construcción.

## CAPITULO II URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA URBANA

### SECCION I GENERALIDADES

**Art. 4.-** Fraccionamiento o Subdivisión Urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de un terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte del Gobierno Municipal.

Este concepto también se aplicará para el área urbana de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales que cuenten con vías de acceso carrozable.

**Art. 5.- Urbanización.-** Se considerará Urbanización la división de un terreno en más de diez lotes.

**Art. 6.- Requisitos para subdivisiones.-** Para la aprobación de subdivisiones urbanas de conformidad con la ordenanza del Plan Director de Urbanismo de la Ciudad de Quero y Planes Directores de las cabeceras parroquiales Rumipamba y Yanayacu y los caseríos de Puñachizac y Hualcanga Santa Anita, se requiere:

- a. Solicitud dirigida a la Alcaldía;
- b. Carta de pago de impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- c. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en la Registro de la Propiedad;
- d. Implantación en archivo impreso y digital del fraccionamiento sobre el plano topográfico actualizado;
- e. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- f. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a dividir, listado total de lotes con numeración continúa según la norma, linderos: dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies;
- g. La aprobación de este tipo de divisiones lo realizará el Concejo, previo informe de la Dirección de Planificación.
- h. Certificación de no adeudar al municipio.
- i. copias de cédula de identificación y certificado de votación.
- j. Línea de Fábrica

**Art. 7.- Reestructuración parcelaria.-** La reestructuración parcelaria se entenderá como un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con fines de regularizar la configuración de lotes y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana. Los predios resultantes deberán ser adjudicados a sus mismos propietarios en proporción a sus respectivos derechos y, en la parte que le corresponda a la Municipalidad.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa de la Municipalidad y deberá ser tramitada por la Dirección de Planificación, y aprobada por el Concejo Municipal.

**Art. 8.- Fines de reestructuración parcelaria.-** La reestructuración parcelaria se realizará obligatoriamente con algunos de estos fines:

- a. Regularizar la configuración de los lotes o parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b. Distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y cargas de la ordenación urbana;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

c. Relinderación entre predios vecinos, sin que esto implique división de lotes, pudiendo producirse reajuste de áreas en los predios involucrados; y,

d. Legalizar los fraccionamientos de hecho provocadas por la intervención urbanística municipal. En caso de reestructuración parcelaria, se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados correctamente organizados; sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Gobierno Municipal, previa notificación a los propietarios.

## SECCIÓN II DE LOS LOTES

**Art. 9.-** Determinación de lote mínimo.- Para la determinación del lote mínimo a regir para los fraccionamientos y urbanizaciones en el área urbana se sujetará a las normativas constantes en la ordenanza del Plan Director de Urbanismo de la ciudad de Quero y Planes Directores de las cabeceras Parroquiales de Rumipamba y Yanayacu y los caseríos de Puñachizac y Hualcanga Santa Anita.

**Art. 10.-** De los lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros, aquellos que han sido asignados para cada sector de conformidad a lo establecido en la ordenanza del Plan Director de Urbanismo de la ciudad de Quero y Planes Directores de las cabeceras Parroquiales de Rumipamba y Yanayacu y los caseríos de Puñachizac y Hualcanga Santa Anita.

**Art. 11.-** Prohibición de superficies inferiores.- Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas por parte del Gobierno Municipal, excepto un lote de ser el caso. En caso de particiones judiciales o extrajudiciales se requerirá la aprobación del Concejo Municipal, para lo cual se presentarán en forma previa el informe favorable de la Dirección de Planificación.

## SECCION III REQUISITOS PARA LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES

**Art. 12.-** Anteproyecto.- Para los fraccionamientos urbanos deberán presentar un anteproyecto para calificar la pre factibilidad del mismo, luego de lo cual y contando con los informes favorables podrá ser presentado con los estudios a nivel de factibilidad para su revisión por parte de los departamentos técnicos municipales respectivos y al Concejo Cantonal para su aprobación.

**Art. 13.-** Requisitos para la presentación y aprobación del Anteproyecto.- Para la aprobación del anteproyecto de pre factibilidad de fraccionamientos urbanos, el interesado presentará en la Secretaría General:

a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área neta, área de vías y espacios



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. con sus respectivos porcentajes;

b. Línea de Fábrica, otorgada por la Dirección de Planificación;

c. Carta de pago de impuesto predial urbano o rural del año en curso;

d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

e. Para los fraccionamientos urbanos el informe de pre factibilidad de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, emitido por la Dirección Jefatura de Agua Potable y Empresa Eléctrica, respectivamente.

f. Certificado de no adeudar al Municipio.

g. Copia de Cédula de Identificación y papeleta de votación.

**Art. 14.-** Estudios complementarios para la Aprobación de los Proyectos Definitivos de Fraccionamientos.- Para la aprobación de urbanizaciones, fraccionamientos urbanos o subdivisiones, el interesado presentará en la Secretaría General los siguientes requisitos:

1. Requisitos Generales:

a. Informe de la Dirección de Planificación;

b. Solicitud Suscrita por el propietario del proyecto de lotización, solicitando la aprobación del mismo, y por un profesional quien deberá declarar que la información contenida en el proyecto y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la materia. El título del profesional deberá estar Registrado en el SENECYT.

c. Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;

d. Certificado de no estar en mora con el Gobierno Municipal;

e. Levantamiento topográfico del terreno con todos sus detalles físicos, actualizado: planimetría, altimetría, perfiles y otros;

f. Memoria gráfica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos que facilite su estudio y revisión;

g. Copia de carta de pago del impuesto predial del año en curso;

h. Planos en detalle de las áreas de equipamiento comunitario, áreas verdes;

i. Estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electrificación y vial debidamente aprobados por los departamentos y empresas públicas pertinentes, con la firma del profesional en su respectiva área; y,

j. Tres copias de los planos arquitectónicos y tres copias de los planos de estudios complementarios impresos y los archivos digitales georeferenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta de fraccionamiento integral, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas.

2. Para la modificación de un fraccionamiento aprobado con anterioridad por parte del Gobierno Municipal, se anexará:

a. Copia Certificada de los fraccionamientos que son objeto de modificación;





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

- b. Memoria gráfica justificativa de las modificaciones; y,
- c. Ocho copias de planos impresos y los archivos digitales georeferenciados, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta urbanística integral de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas.

**Art. 15.-** Contenido mínimo de planos para urbanizaciones.- Para la presentación y registro de todo proyecto de fraccionamiento para urbanización, los planos del proyecto propuesto deberán contener lo siguiente:

- a. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- b. Diseño arquitectónico del proyecto de urbanización;
- c. Diseño vial integrado al existente;
- d. División de lotes producto del diseño urbano;
- e. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
- f. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua según la norma, linderos: dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies;
- g. Especificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Utilización del Suelo (COS y CUS) según Plan de Ordenamiento Territorial de existir, caso contrario se regirá bajo las normas indicadas por la Dirección Planificación;
- h. Especificaciones de afectaciones viales, líneas de alta tensión, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos y sus respectivas márgenes de protección;
- i. Estudios constructivos de obras hidrosanitarias debidamente aprobados por autoridad competente;
- j. Estudios eléctricos debidamente aprobados por la Empresa Eléctrica.

**Art. 16.-** Requisitos para el fraccionamiento de dos a diez lotes.-

1.- Para el fraccionamiento de hasta diez lotes en la zona urbana deberá presentar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afectaciones municipales, número de lotes, etc. con sus respectivos porcentajes;
- b. Línea de Fábrica, otorgada por la Dirección de Planificación;
- c. Carta de pago de impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Certificado de no adeudar al Municipio.
- f. Copia de Cédula de Identificación y papeleta de votación.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

2.- Para el fraccionamiento de hasta diez lotes en la zona rural con fines de urbanización deberá presentar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. con sus respectivos porcentajes;
- b. Línea de Fábrica, otorgada por la Dirección de Planificación;
- c. Carta de pago de impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Certificado de no adeudar al Municipio.
- f. Copia de Cédula de Identificación y papeleta de votación.
- g.- Certificado de Gravamen.

**Art. 17.-** Requisitos para la presentación y aprobación del Proyectos de Fraccionamientos Agrícolas.- Para la aprobación de proyectos de fraccionamientos agrícolas, el interesado presentará en la Dirección de Planificación:

- a. Solicitud dirigida a la Alcaldía, suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de proyecto, (diseño arquitectónico) indicando: área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. con sus respectivos porcentajes, firmado por el profesional responsable del proyecto;
- b. Certificado de las Determinantes de Uso y Ocupación del predio actualizado, otorgado por la Dirección de Planificación;
- c. Carta de pago de impuesto predial rural del año en curso;
- d. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en la Registro de la Propiedad;
- e. Certificado de no adeudar al Municipio.
- f. Copia de Cédula de Identificación y papeleta de votación.
- g. Certificado de Gravámenes.
- h. En el caso de herederos presentar la posesión efectiva legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Art. 18.-** Contenido mínimo de planos de fraccionamientos agrícolas.- Para la presentación y registro de todo proyecto de fraccionamiento agrícola, los planos del proyecto propuesto deberán contener lo siguiente:

- a. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- b. Diseño vial integrado al existente;
- c. División de parcelas;
- d. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a parcelar, área de vías, área de protección, área de parcelas, listado total de parcelas



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

con numeración continua según la norma, linderos: dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies.

e. Firmas del Profesional y Propietarios.

## SECCIÓN IV DE LA APROBACIÓN DE LAS URBANIZACIONES

**Art. 19.-** Informe para autorizar el inicio de la obra básica.- La Alcaldía remitirá el proyecto completo de los fraccionamientos urbanos, a la Dirección de Planificación, para que en el plazo de veinte días emita un informe y ponga en conocimiento del Concejo para que autorice o no, la construcción de la obra básica que se exige.

**Art. 20.-** Aprobación para urbanización.- Una vez que el Gobierno Municipal reciba definitivamente la obra básica a través de la Dirección de Obras Públicas, el Concejo aprobará el respectivo fraccionamiento y autorizará la enajenación de los lotes. La recepción de obras por parte del Gobierno Municipal se efectuará al momento en que se hayan construido en su totalidad y estén en funcionamiento las obras de infraestructura básica de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario, cuyos costos serán asumidos en su totalidad por parte del promotor.

**Art. 21.-** Distribución de la documentación del proyecto aprobado.- Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes a la Dirección de Planificación.

**Art. 22.-** Protocolización e inscripción de proyecto y resolución.- Con la aprobación por parte del Concejo, el propietario pagará las tasas municipales por concepto de aprobación de urbanización y procederá a la protocolización en una notaría y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la notificación con la resolución de aprobación, lo hará el Gobierno Municipal. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el Gobierno Municipal.

**Art. 23.-** Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor del Gobierno Municipal.- Con la inscripción de la urbanización se transfiere automáticamente al Gobierno Municipal las respectivas áreas de uso público, áreas verdes comunales, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, las mismas que no podrán enajenarse. Dicho documento constituye título de transferencia de dominio.

**Art. 24.-** Informe para fraccionamientos rurales.- Para los fraccionamientos rurales, la Dirección de Planificación emitirá un informe, para que el Concejo apruebe o no dicho fraccionamiento. El propietario debe pagar la respectiva tasa municipal de aprobación de planos. De ninguna manera se aplicará la sesión de un porcentaje para áreas verdes, excepto cuando se destine para urbanización.

## SECCION V DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

## Parágrafo 1º Generalidades

**Art. 25.- Obligaciones de los urbanizadores.-** La obligación de urbanizar deberá ser entendida como la potestad de dotar a un terreno con los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas, y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado. En todo caso, en función del tipo de fraccionamiento urbano, sin perjuicio del cumplimiento de los demás deberes que han sido previstos en el presente cuerpo normativo se establecen las siguientes obligaciones para los promotores:

a. En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal, que supongan la división del terreno hasta en cuatro predios y que no incorporen vías propuestas por el promotor, no se les exigirá los estudios complementarios y la construcción de obras de infraestructura y vialidad, por cuanto es a través de la planificación municipal que se ha generado el interés de propiciar el crecimiento urbano en dichos sectores.

b. En los fraccionamientos o subdivisiones urbanas que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal y que supongan la división de más de cuatro y hasta diez predios y que incorporen o no vías propuestas por el promotor, estarán obligados a presentar estudios y construir las obras de infraestructura y vialidad en aquellas vías que han sido propuestas por el promotor. En los lotes propuestos que den frente a vías planificada o proyectadas por el Gobierno Municipal, se requerirá los estudios de conexión de las infraestructuras hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes y se conformarán las aceras con los respectivos niveles que entregará para cada caso la Municipalidad.

c. Las Urbanizaciones que se planteen con frente a vías planificadas, o en proyecto, propuestas por el Gobierno Municipal, que por su naturaleza suponen la división del terreno en más de diez predios y que incorporen o no vías propuestas por el promotor, estarán obligados a presentar los estudios y construir todas las obras de infraestructura y vialidad en aquellas vías que han sido propuestas por el promotor. Con respecto a los lotes que tengan frente a las vías propuestas por el Gobierno Municipal se deberán presentar los estudios de conexión de las infraestructuras hacia las redes principales, se dejarán previstas y construidas las obras para la conexión domiciliaria hacia el interior de los lotes y se conformarán las aceras con los respectivos niveles que entregará para cada caso el Gobierno Municipal. En cada caso se verificará que exista la factibilidad del servicio, que pueden provenir de la iniciativa municipal o privada.

## Parágrafo 2º Del permiso de construcción para obras básicas

**Art. 26.- Obras Básicas.-** Los propietarios que urbanicen dentro del perímetro urbano, obligatoriamente deberán realizar las siguientes obras, previo la obtención del respectivo permiso:

- a. Calles compactadas, afirmadas y adoquinadas; aceras bordillos
- b. Alcantarillado pluvial y sanitario;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282  
E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

- c. Agua potable;
- d. Adecentamiento Nivelación y Conformación de espacios verdes;
- e. Sumideros de calzada (drenaje); y,
- f. Garantía en el monto total de las obras de infraestructura a ejecutarse en cualquiera de las formas que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, con la característica incondicional de cobro irrevocable y de inmediato.
- g. Sistema eléctrico e iluminación.

**Art. 27.- Requisitos para el permiso de construcción.-** El permiso de construcción de obras de infraestructura para el caso de fraccionamientos o urbanizaciones, será otorgado por la Dirección de Planificación, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- b. Copia del Proyecto de fraccionamiento, autorizado por el Concejo;
- c. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de las últimas elecciones del propietario y constructor;
- f. Formulario para permiso de construcción, con la firma del profesional constructor;
- g. Cronograma valorado de ejecución de obras;
- h. Presupuesto referencial de la obra; y,
- i. Garantía debidamente suscrita en cualquiera de las formas establecidas por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública sobre el monto de ejecución de obras. La Dirección de Planificación emitirá la planilla única que el urbanizador deberá cancelar por concepto de permisos de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el término máximo de quince días.

### Parágrafo 3º De las inspecciones

**Art. 28.- Control programado de obras de habilitación del suelo.-** Para el control de la construcción de obras básicas en las urbanizaciones, las Direcciones de Obras Públicas o Planificación, según corresponda, realizarán inspecciones en el proceso constructivo de habilitación del suelo de las obras a ejecutarse, tales como:

- a. Cabidas y linderos;
- b. Replanteo de vías, incluye la nivelación de calzada y veredas;
- c. Construcción de las redes de infraestructura básica;
- d. Amojonamiento de los lotes;
- e. Verificación de las redes de infraestructura; y,
- f. Verificación de áreas verdes y equipamiento comunal.

### Parágrafo 4º De las recepciones

**Art. 29.- Recepción de las obras básicas en las urbanizaciones.-** Una vez construidas las obras básicas, los urbanizadores están obligados a entregar al Gobierno Municipal



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec)

las obras ejecutadas, mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el período de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: El alcalde o alcaldesa o su delegado, el Director de Planificación., Director de Obras Públicas, y el Urbanizador. El plazo máximo para la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas, es de quince días calendarios, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

**Art. 30.- Entrega-recepción provisional.-** La entrega-recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las urbanizaciones, se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras básicas ejecutadas en las urbanizaciones, dirigida al Alcalde;
- b. Informe de aprobación del sistema de electrificación, otorgado por la Empresa Eléctrica. El acta de entrega-recepción será firmada por la comisión.

**Art. 31.- Mantenimiento y reparación de obras.-** Entre el lapso de suscripción del acta de entrega-recepción provisional y la de entrega-recepción definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el Gobierno Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

**Art. 32.- Entrega-recepción definitiva.-** Para el caso de la entrega-recepción definitiva, se observará el procedimiento descrito en el Art. 30 de esta ordenanza, salvo el literal b), así como el cumplimiento del contenido del Art.31. A partir de la suscripción del acta de entrega - recepción definitiva, el Gobierno Municipal se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

## CAPITULO III DE LAS AREAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNAL, Y AREAS DE PROTECCION

**Art. 33.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.-** Los propietarios, de los terrenos urbanizados, deben entregar sin costo al Gobierno Municipal, el veinte por ciento del área útil de estos. No se contabilizarán para este cálculo los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica de conformidad con lo establecido en el Art. 424 del COOTAD.

De este veinte por ciento, en ningún caso se destinará menos del 50% para áreas verdes de recreación; y el porcentaje restante será utilizado para áreas comunales, que se ubicará con frente a una vía carrozable. En caso de no ser esto suficiente para satisfacer las necesidades de la población a residir en dicha urbanización o fraccionamiento, la Dirección de Planificación solicitarán al alcalde o alcaldesa la expropiación de los terrenos que garanticen el desarrollo de la comunidad.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

Para el fraccionamiento de dos a diez lotes se dejará el diez por ciento obligatorio para áreas verdes. Excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación Territorial en cuyo caso se compensará con dinero según el avalúo catastral

## CAPITULO IV MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y LAGUNAS

**Art. 34.-** Márgenes de protección.- La definición de las márgenes de protección a los ríos, quebradas y lagunas se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. Para el río Quero y quebradas del área rural, las franjas de protección serán mínimo de veinte metros a cada lado, medidos desde el borde superior;
- b. Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde la orilla;
- c. Las zonas de protección de propiedad Municipal, se destinarán para el uso comunitario y de libre acceso.
- d. En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

**Art. 35.-** Sanción por incumplimiento.- Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con una multa equivalente al daño causado, que en ningún caso será inferior a cuatro salarios básicos unificados del trabajador privado, previo informe del Promotor Ambiental.

**Art. 36.-** Prohibición de dividir en aéreas ecológicas.- En ningún caso se permitirá, dividir los terrenos ubicados dentro de las áreas declaradas de protección ecológica y márgenes de protección, bosques nativos, humedales y páramos (Ecosistema frágil y biodiverso, en el cual se han registrado plantas endémicas, fuente de agua dulce y son de propiedad inalienable del estado); para lo cual se hará constar en la respectiva escritura las afectaciones al uso que pesan sobre dicho predio. Para ello se requerirá informe técnico de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

## CAPITULO V PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**Art. 37.-** Proyectos de viviendas de interés social.- Serán calificados como proyectos de vivienda de interés social, aquellos promovidos por Gobierno Municipal, el Ministerio del ramo (MIDUVI), o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas tales como: empresas constructoras individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda, y que previamente el Gobierno Municipal las califique como tales.

**Art. 38.-** Requisitos.- Para calificar como proyectos de vivienda de interés social, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa;



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

- b. Certificado del Registro de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles, los beneficiarios;
- c. Certificado de avalúos y catastros de cada uno de los beneficiarios de no poseer bienes;
- d. Declaración juramentada de cada uno de los beneficiarios, de no tener bienes inmuebles en ningún lugar de la República del Ecuador;
- e. Cumplir con los requisitos establecidos para los proyectos de fraccionamientos urbanos;
- f. Certificado de calificación del proyecto de vivienda de interés social, otorgado por el Ministerio del ramo (MIDUVI), en caso de que sea auspiciado por este;
- g. Documentación de constitución de la organización, avalada por el Ministerio del ramo;
- h. Informe favorable de calificación como proyectos de vivienda de interés social, por parte de la Dirección de Planificación.

## CAPITULO VI DISEÑO VIAL

**Art. 39.- Sistema vial urbano.-** Para el sistema vial urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población. El sistema vial urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías expresas, vías arteriales principales, vías arteriales secundarias, vías colectoras, vías locales, vías peatonales, ciclovías; y, escalinatas.

**Art. 40.- Vías expresas.-** Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b. Fácil conexión entre áreas o regiones;
- c. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e. Soportan grandes flujos vehiculares;
- f. Separan al tráfico directo del tráfico local;
- g. No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- h. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente; e,
- i. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

**Art. 41.- Vías arteriales principales.-** Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

- a. Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;





# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

- b. Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- c. Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- e. Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- f. No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- g. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

**Art. 42.- Vías arteriales secundarias.-** Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- a. Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- b. Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- c. Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- d. Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- e. Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- f. Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- g. Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- h. Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- i. Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

**Art. 43.- Vías colectoras.-** Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- a. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- b. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- c. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- d. Proveen acceso a propiedades frentistas;
- e. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- f. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;
- g. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo; e,
- i. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

**Art. 44.- Vías locales.-** Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- a. Se conectan solamente con vías colectoras;
- b. Proveen acceso directo a los lotes frentistas;
- c. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d. Bajos flujos vehiculares;
- e. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;
- j. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k. No permiten la circulación de líneas de buses.

**Art. 45.- Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).**- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

**Art. 46.- Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000). Dimensiones.**- Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

**Art. 47.- Refugios peatonales.**- Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

**Art. 48.- Ciclovías.**- Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc, Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec)

interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

**Art. 49.- Escalinatas.-** Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m. La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:  $2CH + 1H = 64$ . La contrahuella máxima será de 0.17 m.

## ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS

Tipo de Vías	Volumen Tráfico	Veloc. Circulac.(km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m.)
Expresas	1200-1500	60-80	6%	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-70	6%	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	40-60	8%	Variable
Colectoras	400-500	30-50	8%	1.000
Locales	4000 menos	Máx. 30	12%	400
Peatonales				
Ciclovías		10-30		

## CARACTERISTICAS TÉCNICAS DE LA VIAS

TIPO	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Parterre m.	Espaldón parterre m.	Acera m.	Espaldón m.	Cuneta	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralela entre ellas m.	Ancho mínimo m.	Retiro de construcción m.
EXPRESA	3	3,65	6,00	1,80	--	2,50	SI	--	3000/8000	36,50	10,00
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6,00	--	4,00	1,80	--	--	1500/3000	35,90	10,00
ARTERIAL SECUNDARIA	2	3,65	4,00	--	4,00	--	--	2,20	1500/500	31,00	5,00
COLECTORA A	2	3,50	3,00	--	2,50	--	--	2,00	500/1000	26,00	3,00
B	2	3,65	3,00	--	2,50	--	--	--	500/1000	22,60	3,00
C	2	3,65	--	--	2,50	--	--	--	400/500	19,60	3,00
D	2	3,50	--	--	2,00	--	--	--	400/500	18,00	3,00
LOCALES A	2	3,00	--	--	2,00	--	--	--	Longitud 400/500	16,00	3,00
B	1	3,50	--	--	3,00	--	--	2,00	200/300	15,00	3,00
C	1	3,50	--	--	3,00	--	--	2,00	200/300	14,00	3,00
D	1	3,50	--	--	2,00	--	--	2,00	200	13,00	3,00
E	1	3,00	--	--	2,00	--	--	2,00	200	12,00	3,00
F	1	3,50	--	--	2,00	--	--	--	200	11,00	3,00
G	1	3,00	--	--	2,00	--	--	--	100	10,00	3,00
H	1	3,00	--	--	1,50	--	--	--	100	9,00	3,00
I	1	2,80	--	--	1,20	--	--	--	100	8,00	3,00
J	--	--	--	--	--	--	--	--	80	6,00	--
PEATONALES A	--	--	--	--	--	--	--	--	<100	6,00	--
B	--	--	--	--	--	--	--	--	<50	3,00	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2,40	--
CICLOVIA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,8/2,4	--



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec)

---

## CAPITULO VII DE LAS SANCIONES

**Art. 50.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales (Art.476 COOTAD).**- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación del Gobierno Municipal, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de ellas no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad a través de la Comisaría Municipal sancionará a los responsables con una multa equivalente al avalúo del terreno; dicho avalúo será practicado por la Sección de Avalúos y Catastros, con respecto al valor comercial.

**Art. 51.- Fraccionamientos sin autorización con fines comerciales (Art.477 COOTAD).**- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y percibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. El Gobierno Municipal a través de la Comisaría Municipal aplicará la sanción económica establecida en el artículo anterior, sin perjuicio de las acciones legales penales que efectuará la Procuraduría Síndica Municipal y las sanciones establecidos en la Ley.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 52.- Retiro en suelo rural.**- En suelo rural, se determina los retiros de conformidad con el anexo 2 (Vías Rurales). Hacia dichas vías podrá autorizarse la construcción de cerramientos provisionales siempre y cuando se efectúen con materiales que sean de fácil remoción, tales como mallas, postes y cercos vegetales.

**Art. 53.- Compraventa de lotes para integrar.**- El Gobierno Municipal permitirá la compraventa, permuta o donación de lotes de terrenos inferiores a la superficie de lote mínimo asignados para cada sector, siempre y cuando sea para formar un solo cuerpo con otro lote continuo de propiedad de la misma persona, y en lo posterior no se permitirá su venta por individual sino en un solo cuerpo, o en la superficie mínima que permite la presente ordenanza.

**Art. 54.- Construcción en lotes reducidos.**- Se permitirá construir en lotes de terrenos que tengan como mínimo cuatro metros de frente y quince de fondo, cuya propiedad se haya adquirido antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que así lo justifiquen sus dueños con las respectivas escrituras individuales. Y de existir superficies inferiores, será resuelto por el Concejo.

**Art. 55.- Reglamentación de construcción.**- La altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción, se sujetarán a la normativa establecida en la ordenanza del Plan Director de Urbanismo de la Ciudad de Quero y Planes Directores de las cabeceras parroquiales Rumipamba y Yanayacu y los caseríos de Puñachizac y Hualcanga Santa Anita.

**Art. 56.- Autorización para venta de lotes.**- La Municipalidad concederá permisos para la enajenación de lotes únicamente en los fraccionamientos que habiendo



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282

E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

---

cumplido con las disposiciones y normativas para el área urbana cuenten con obras de infraestructura.

**Art. 57.- Construcción en suelo rural.-** En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar de carácter rural, cuya edificación no superará los cuatro pisos y mantendrán los retiros de conformidad con el anexo correspondiente.

**Art. 58.- Autorización de construcción.-** Se autorizará la construcción, en las lotizaciones que cuenten por lo menos con calles definidas, de acuerdo a la planificación municipal.

**Art. 59.- Terrenos de copropietarios.-** Para fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de terrenos de copropietarios, se exigirá lo siguiente:

- a. En partición judicial, se acompañará la demanda con auto de calificación debidamente certificada;
- b. En partición extrajudicial, presentarán la solicitud de autorización para el efecto;
- c. En la partición extrajudicial de sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia o acta de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
- d. En la reestructuración parcelaria se adjuntará la documentación correspondiente a cada uno de los predios involucrados.

Cuando el lote no cumpla con el área mínima establecida en la ordenanza la prioridad tendrá los colindantes, si estos no desearían adquirir presentará una solicitud en la que manifiesten su negativa, por lo que el propietario podrá vender las acciones y derechos a terceros.

**Art. 60.- Tolerancia de dimensiones y superficie.-** Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud o superficie de predios tendrán una tolerancia de un 10% en más o en menos, con excepción de los retiros.

**Art. 61.- Prohibición por pendiente.-** Prohíbese la urbanización para fines de construcción de viviendas y la implantación de edificaciones, en terrenos cuya pendiente sea superior al 30%.

## DISPOSICION TRANSITORIA

**UNICA.-** Para los casos de beneficio social, se permitirá el fraccionamiento de áreas de un mínimo de 200 mts. exclusivamente para personas que no posean otras propiedades para lo cual se verificará a través del Departamento de Avalúos y Catastros la debida certificación, que únicamente el Departamento de Planificación dará paso con la respectiva certificación otorgado por el MIDUVI como beneficiario del bono de la vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, misma que tendrá su efecto hasta el 14 de mayo de 1014.



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282  
E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.-** Deróguese todas las resoluciones en materia de Fraccionamiento Rural que haya expedido el Concejo Municipal desde la vigencia del COOTAD.

**Segunda.-** La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez que sea sancionada por el Alcalde o por el Ministerio de la ley, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los veinte y cinco días del mes de enero del año 2013.

**Dr. Raúl Gavilanes Silva**  
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL  
CANTON SANTIAGO DE QUERO

**Abg. Luis G. Barreno S.**  
SECRETARIO DE CONCEJO

**CERTIFICO.-** Que la “ORDENANZA QUE SANCIONA LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS y QUE REGULA EL USO DEL SUELO EN EL AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO Y SUS PARROQUIAS YANAYACU Y RUMIPAMBA”, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en SESIONES ORDINARIAS efectuadas los días 12 Y 18 de abril de 2013, según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Abg. Luis G. Barreno S.**  
SECRETARIO DE CONCEJO

**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-** Quero, 22 de abril de 2013.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción t res ejemplares originales de **LA ORDENANZA QUE SANCIONA LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS y QUE REGULA EL USO DEL SUELO EN EL AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO Y SUS PARROQUIAS YANAYACU Y RUMIPAMBA.**

**Abg. Luis G. Barreno S.**  
SECRETARIO DE CONCEJO

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-** Quero, 23 de Abril de 2013.- a las 09H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización



# **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO**

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

**A L C A L D I A**

**TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282**

**E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).**

---

vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA QUE SANCIONA LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS y QUE REGULA EL USO DEL SUELO EN EL AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO Y SUS PARROQUIAS YANAYACU Y RUMIPAMBA**”, por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados.

**Dr. Raúl Gavilanes Silva  
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL  
CANTON SANTIAGO DE QUERO**

**CERTIFICO.-** Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor Dr. Raúl Gavilanes S.- en la fecha señalada.

**Abg. Luis G. Barreno S.  
SECRETARIO DE CONCEJO**



# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

FUNDADO EL 27 DE JULIO DE 1972

A L C A L D I A

TELEFONOS: 2 746-237 / 746-304 TELEFAX: 746-282  
E-mail: [munquero@quero.gov.ec](mailto:munquero@quero.gov.ec) Pág. Web: [www.quero.gov.ec](http://www.quero.gov.ec).

## ANEXO

VIAS RURALES	RETIROS PARA CONSTRUCCIONES
QUERO- HUALCANGA SANTA ANITA LA "Y" LIMITE PROVINCIAL	15m desde el eje de la vía
QUERO- PLACFER SANTUARIO SAN PEDRO LA "y"	15m desde el eje de la vía
EL EMPLAME-SAN ANTONIO CRUZ DE MAYO- CHOCALÓ HIPOLONGO- PILCO	15m desde el eje de la vía
QUERO-PUENTE DE MOCHA	15m desde el eje de la vía
QUERO -QUEBRADA DE MASABACHO	15m desde el eje de la vía
VIAS DE INGRESO A PARROQUIAS Y COMUNIDADES	10m desde el eje de la vía
VIAS EMPEDRADAS	8m desde el eje de la vía
VIAS EN TIERRA	7m desde el eje de la vía
* Para cumplir estos requerimientos se necesita obtención de línea de fábrica y no planos	