



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo**

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO.**

CONSIDERANDO:

Que, la Ciudad de Lomas de Sargentillo, en los últimos años ha observado un crecimiento poblacional, habitacional y comercial, requiriéndose determinar una planificación ordenada en cuanto a los asentamientos poblacionales tanto en las áreas urbanas y rurales,

Que, el Cantón Lomas de Sargentillo, es considerado a nivel provincial como un importante centro productivo agrícola, comercial e industrial, situación que ha provocado el asentamiento de centenares de ciudadanos en la cabecera cantonal, lo que amerita un control ordenado en la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, reestructuraciones, desmembraciones, particiones, unificación de lotes, construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, áreas comunales, determinación de calles, etc.;

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

Que, la Constitución del Ecuador, en el artículo 240 determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, en el numeral 5 del artículo 264 de la misma Carta Magna, se establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución del Estado, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 7 del COOTAD, en su primer inciso establece, la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Lomas de Sargentillo

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027

general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD, le otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las funciones de establecer el régimen de uso de 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, en armonía con lo dispuesto en la Constitución de la República, 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 artículo 57 del COOTAD determina que al Concejo Municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, en los artículos 470.- Art.- 471, Art.- 472, Art.- 473, Art.- 474, Art.- 475, Art.- 476 y Art.-479 del COOTAD, regulan los conceptos de fraccionamientos o subdivisión urbana, fraccionamiento agrícola, superficie mínima de predios, particiones judiciales y extrajudiciales, reestructuración de lotes, suspensión de autorización, así como las urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales;

Que, la disposición transitoria Vigésima Segunda del **COOTAD** determina que, en el periodo actual de funciones, todos los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán actualizar y codificar las normativas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación.

En ejercicio de la facultad y competencia que confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo**

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



previsto en los artículos 7 y 57 literales a) y b) y el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, REESTRUCTURACIONES, UNIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1 OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. - EL PRESENTE INSTRUMENTO, TIENE COMO OBJETO ESTABLECER LINEAMIENTOS GENERALES, NORMAS, REQUISITOS Y CRITERIOS TÉCNICOS A LOS QUE DEBERÁN SUJETARSE LAS PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS, PARA LA APLICACIÓN DE PROYECTOS DE LOTIZACIÓN, URBANIZACIÓN, FRACCIONAMIENTO, REESTRUCTURACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOTES.

Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano y rural del Cantón Lomas de Sargentillo, tal como se encuentra definido en la ley N.159 de creación del Cantón Lomas de Sargentillo, publicada en Registro Oficial N.984 del 22 de Julio de 1992 y en la Ordenanza que establece la delimitación Urbana y Rural del cantón.

ART. 2.- DEFINICIONES.

A.-AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN. UNIFICACIÓN, FRACCIONAMIENTO O REESTRUCTURACIÓN DE LOTES. Es el documento municipal, expedido mediante acto administrativo, por medio del cual la Alcaldesa o el Alcalde autorizan la ejecución de los proyectos de lotización, urbanización, fraccionamiento o reestructuración de lotes (Arts. **472 y 474 COOTAD**), para lo cual se requerirá de varios informes entre ellos el de la Jefatura de Avalúos y Catastro y de la Dirección de Planificación.

B.-FRACCIONAMIENTO. Es el proceso mediante el cual un predio se subdivide en dos a diez lotes, con frente o acceso a una vía pública a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Lomas de Sargentillo

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la regulación de uso y gestión de suelo.

C.-FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA. Considerase fraccionamiento agrícola el 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.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta Ordenanza, a las Leyes Agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal. En concordancia con el **Art. 471 del COOTAD**.

D.-LOTIZACIÓN. Se considera lotización a la subdivisión de más de 10 lotes, dotados de accesibilidad vehicular y que su cota mínima de superficie debe ser superior a la cota máxima permisible de inundación, los que podrán estar ubicados dentro o fuera de la zona urbana.

E.-OBRAS DE URBANIZACIÓN. Son aquellas adecuaciones correspondientes a apertura de vías aceras, bordillo, trazado predial entre otras, que serán realizadas al predio que ha sido urbanizado o lotizado.

F.- PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES. Es el acto resolutorio favorable expedido por el Concejo Municipal, sin el cual no podrá realizarse la partición, aunque esta sea judicial (Art. 473 COOTAD).

G.-PREDIO. Es la unidad mínima catastral, corresponde a un bien inmueble compuesto por terreno, bloque constructivo y mejoras, ubicado en área urbana o rural ya sea jurídica o natural, delimitada por vías, otros lotes y accidentes geográficos.

H.-REESTRUCTURACIÓN. Se entenderá por reestructuración de lotes al nuevo trazado de una parcelación defectuosa, que podrá imponerse obligatoriamente con los fines de regularizar la configuración de lotes o distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

I.-SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIÓN. Es el acto resolutorio expedido por el Concejo Cantonal, acordando suspender hasta por un año el otorgamiento



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo**

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



de autorizaciones de fraccionamientos de terrenos y edificaciones en algún sector determinado, con la finalidad de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial (Art. 475 COOTAD).

J.-UNIFICACIÓN. Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes en uno de mayor superficie que cumpla con las normas y disposiciones de la planificación y ordenamiento territorial del Cantón.

K.-URBANIZACIÓN. Se considera urbanización a los lotes de terrenos que cuenten con servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, recolección de basura, alcantarillado pluvial, calles asfaltadas, pavimentadas o adoquinadas, financiadas o construidas por los promotores o propietarios, con viviendas que cumplan las disposiciones descritas en la ordenanza que regula la construcción ornato del cantón Lomas de Sargentillo, los que podrán estar ubicados dentro y fuera del perímetro urbano

CAPÍTULO I I

DIVISIÓN DE LOTES

SECCIÓN I

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS URBANOS.

ART.-1.- REFÓRMESE EL ART.- 3, ART.- 4, ART.- 8, ART.- 9 y ART.-14 de la ORDENANZA QUE REGULA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, REESTRUCTURACIONES, UNIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO en lo referente al fraccionamiento de los lotes de terrenos ubicados en la ZONA RESIDENCIAL (ZR), ZONA COMERCIAL (ZC) ZONA INDUSTRIAL (ZI) y ZONA Agrícola Comercial (ZAC) en relación a la superficie de FRACCIONAMIENTO la misma que quedaran de la siguiente manera:

Art.-1 REFÓRMESE EL ART. 3.- Condiciones de fraccionamiento según zonas.



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo**

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027

ZR. Zona Residencial.

ZC. Zona Comercial.

ZI. Zona Industrial.

	Frente min. (m ²)	Área min. (m ²)
ZR	6	90
ZC	6	90
ZI	50	5000

Art.-2.- REFÓRMESE EL ART. 4.- No podrán fraccionarse los lotes con superficie menores a lo determinado en el artículo anterior, con excepción de aquellos casos en los que los lotes resultantes sean adquiridos de modo simultaneo por los propietarios de los terrenos adyacentes para integrarlos o unificarlos a estos y formar nuevos lotes.

Además, el ejecutivo previo informe de la dirección de planificación y comisión de terreno podrá aprobar en casos especiales, fraccionamientos de solares con edificaciones en zonas residenciales y comerciales consolidadas del cantón, que no cumplen con los lotes mínimos a los que se hace referencia en el artículo anterior previa inspección y certificación de que la edificación este consolidada emitida por la dirección de planificación.

Art.-3 REFÓRMESE EL ART. 8.- Para efectos de la subdivisión de tierras para el uso agrícola, el tamaño mínimo de la parcela se estable en una hectárea (1 has) cuyo uso únicamente sea agrícola, y a su vez en aquellos casos que no cumplan con este artículo se surgiere partición extrajudicial y adjudicación.

Art.-4 REFÓRMESE EL ART. 9.- Se considera la fracción del lote cuyo uso sea exclusivamente para vivienda con las siguientes dimensiones; seis metros (6m) de frente mínima y una superficie de noventa metros cuadrados (90m²) mínimo.



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo**

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



Art.-5 REFÓRMESE EL ART. 14.- Cuyos predios urbanos y rurales que colinden frente o estén atravesados por un curso de agua o líneas de transmisión de energía, mantendrán los siguientes retiros: Ríos: 50 metros medidos desde cada orilla; Esteros: 25 metros a partir del borde; Canales de Riego o diques de protección: 10 metros; líneas de transmisión de energía eléctrica: 25 metros a partir del eje de línea. Sobre estas franjas mínimas no se permitirá ningún tipo de construcción.

VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su emisión, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dado y firmada en la sala de sesiones del concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lomas de Sargentillo, a los 22 días del mes de agosto del dos mil veinticuatro. -

ISIDRO MORAN ESPINOZA
ALCALDE DE LOMAS DE SARGENTILLO

AB. LUIS ANTONIO VILLAFUERTE TUTIVEN
SECRETARIO GENERAL

Ab. LUIS ANTONIO VILLAFUERTE TUTIVEN, SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO. - CERTIFICO: Que **LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, REESTRUCTURACIONES, UNIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO**, fue discutida, analizada y aprobada EN **DOS DEBATES**, por el Concejo Municipal del Cantón Lomas de Sargentillo, en sesión ordinaria celebrada el quince de agosto del dos mil veinticuatro y sesión ordinaria celebrada el veintidós de agosto del dos mil veinticuatro. -

Lomas de Sargentillo, 22 de agosto del 2024.

AB. LUIS ANTONIO VILLAFUERTE TUTIVEN
SECRETARIO GENERAL



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Del Cantón Lomas de Sargentillo

Ley 159 Registro Oficial Julio 22 de 1992

Provincia del Guayas – Ecuador

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO

Periodo 2023 - 2027



De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono **LA PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, REESTRUCTURACIONES, UNIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO.**

Lomas de Sargentillo, 22 de agosto del 2024.

ISIDRO MORAN ESPINOZA

ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO.

Certifico: Que el señor Isidro Morán Espinoza, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Lomas de Sargentillo, sancionó y ordenó la promulgación de la **PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, REESTRUCTURACIONES, UNIFICACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOMAS DE SARGENTILLO. -**

Lomas de Sargentillo, 22 de agosto del 2024.

AB. LUIS ANTONIO VILLAFUERTE TUTIVEN
SECRETARIO GENERAL