

**PROYECTO DE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados por norma constitucional y legal se encuentran habilitados para ejercer las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultades que les permiten crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales.

Las ordenanzas dictadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados proporcionarán el marco normativo que les permita ejercer su autoridad de manera eficaz y eficiente garantizando la protección de los derechos e intereses de los administrados en total armonía con los principios constitucionales de progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, equidad y transparencia.

En este sentido, podemos determinar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a través de su órgano legislativo está en plena capacidad de debatir y aprobar la Segunda Reforma a la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

La REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 690 del viernes 30 de diciembre de 2022, en su Art. 8 reformó el Art. 29 de la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Buena Fe, publicada en el Registro Oficial N° 389 del lunes 21 de febrero de 2011.

En este sentido, la Comisión de Urbanismo, Obras Públicas y Vivienda, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, considera viable proponer el texto de la Segunda Reforma a la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN BUENA FE.**

**Considerando:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"...El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en*

*forma de república y se gobierna de manera descentralizada (...)*”;

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República, expresa que *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

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

Que, el Art. 227 de la Constitución, dice: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;

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, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...)*”;

Que, el artículo 240 del mismo cuerpo legal determina que: *“...Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias (...)*”;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República, prescribe que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)*”;

Que, en el inciso segundo del numeral 14, del Art. 264 de la Constitución, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre sus competencias exclusivas: *“...En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales...”*;

Que, el inciso primero del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que: *“...La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de*

*estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)*”;

Que, de conformidad con el Art. 55 del COOTAD: *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; (...)*”

Que, el COOTAD establece en el “Art. 322 Decisiones legislativas.- *Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*

*Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.*

*El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)*”

Que, el COOTAD establece en el “Art. 472 Superficie mínima de los predios.- *Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos*”;

Que, en el Registro Oficial N° 389 del lunes 21 de febrero de 2011, se publicó la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Buena Fe;

Que, en el Registro Oficial, Edición Especial N° 690 del viernes 30 de diciembre de 2022, fue publicada LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE;

Que, la Reforma a la ordenanza municipal ut supra indicada, respecto a las autorizaciones de fraccionamientos de terrenos, en su Art. 8 reformó el Art. 29 de la Ordenanza en mención, misma que en la actualidad requiere una segunda reforma, que se adecue

esencialmente al principio de celeridad, en favor de los usuarios;

Que, en la Sesión Ordinaria realizada el jueves 07 de marzo de 2024, el Concejo Municipal, conoció, analizó y resolvió aprobar en primer debate, el PROYECTO DE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE;

Que, con Oficio N° GADMSJBF- CUOPV-003-2024, de fecha 18 de marzo del 2024, la Comisión de Urbanismo, Obras Públicas y Vivienda, en contestación al Memorando N°GADMSJBF-SG-0374-2024, recibido el 15 de marzo del presente año, en el que se adjunta el Memorando N°360-PS-GADMSJBF-2024, suscrito por el Ab. Raúl Alcívar Segarra, Procurador Sindico; remite las observaciones para el segundo debate a la Propuesta de Segunda reforma a la Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Buena Fe;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el numeral 5 del Art. 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Concejo Municipal del cantón San Jacinto de Buena Fe,

#### **EXPIDE:**

**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.**

Art. 1.- Se reemplaza el Art. 29 por el siguiente:

Art. 29.- Para obtener las autorizaciones de fraccionamientos de terrenos por parte del ejecutivo, cuya superficie comprendida sea mínimo de 200m<sup>2</sup> hasta 3.000m<sup>2</sup>; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará la respectiva inspección en el sitio, y de encontrarse ajustado a las normas previstas en la presente ordenanza, ésta emitirá su informe técnico y lo pasará al Procurador Síndico Municipal, quien verificará la legalidad del trámite, y así mismo emitirá su pronunciamiento a la máxima autoridad ejecutiva, quien será la que dé aprobación bajo resolución administrativa.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

**ÚNICA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y dominio web institucional.

Dada en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Buena Fe, el día jueves 21 del mes de marzo del 2024.

Abg. Diana Anchundia Yépez, Mgtr.  
**ALCALDESA DEL CANTÓN  
BUENA FE**

Abg. Zoila Rosa Baidal Conforme, Mgtr.  
**SECRETARIA GENERAL  
Y DEL CONCEJO**

**CERTIFICACIÓN:** LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, en sesiones ordinarias realizadas el jueves 07 de marzo de 2024 y el jueves 21 de marzo del 2024; en primero y segundo debate, respectivamente. De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción. Lo certifico.- San Jacinto de Buena Fe, a los 22 días del mes de marzo del año 2024.

Abg. Zoila Rosa Baidal Conforme, Mgtr  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE.-** San Jacinto de Buena Fe, a los 25 días del mes de marzo del 2024, por cuanto LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, guarda conformidad con la Constitución y las leyes de la Republica, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),  
SANCIONO la presente Ordenanza y ordeno su promulgación acorde a lo dispuesto en  
el artículo 324 del COOTAD.

Abg. Diana Anchundia Yépez. Mgtr.  
**ALCALDESA DEL CANTÓN BUENA FE**

**SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO.-** Proveyó y firmó LA SEGUNDA  
REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES,  
LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES  
DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, la señora abogada Diana Anchundia  
Yépez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Buena Fe, en la  
fecha señalada (25-03-2024). Lo certifico.-

Abg. Zoila Rosa Baidal Conforme, Mgtr  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO**