

**EL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**  
**CONSIDERANDO:**

*Que, la Constitución del estado en su Art. 264 numerales 1, 2 y 14 inciso II, reconoce la competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales que le otorga la facultad legislativa para expedir ordenanzas;*

*Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como competencia exclusiva entre otras el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;*

*Que, concordante con estas disposiciones constitucionales, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala en su Art. 57 literal a) como una de las atribuciones del Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;*

*Que, el citado Código Orgánico establece en su Art. 54 literal c) como una de las funciones del Gobierno Municipal la de establecer el Régimen del 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; y,*

*Que, el art. 424 ibídem norma que en toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará, mínimo el quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso público no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerará a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológicas. Se prohíbe en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago de dinero según el avalúo catastral.*

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN LAS ZONAS DE  
EXPANSIÓN URBANA Y ÁREA RURAL DE GIRÓN.**

**CAPÍTULO I  
OBJETO Y FRACCIONAMIENTOS.**

**Art. 1.-** Objeto.- *La presente ordenanza tiene por objeto establecer de manera precisa, los requisitos y procedimientos a seguir para la aprobación de fraccionamientos con fines urbanísticos o con fines agrícolas, en el área de expansión urbana y rural del cantón Girón. En el caso del área urbana se regirá a las normas establecidas en la ordenanza vigente.*

**Art. 2.-** Definiciones:

- a) *Fraccionamiento.- se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.*
- b) *Urbanización.- es la división de un terreno mayor a diez lotes o a su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área de lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y de libre acceso.*
- c) *Reestructuración de lotes.- se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:*
  - 1. *Regular la configuración de los lotes; y,*
  - 2. *Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la Ordenación Urbana.*
- d) *Fraccionamiento agrícola.- considerase fraccionamiento agrícola al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinadas exclusivamente a cultivos o explotación agropecuaria y aquellos que estén identificados dentro del Plan de Desarrollo Cantonal. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola; esto en concordancia con la Ley de Desarrollo Agrario.*

Los fraccionamientos podrán desarrollarse en las áreas permitidas de expansión urbana y rural de Girón.

## **CAPÍTULO II**

### **LOTES MÍNIMOS Y ÁREAS VERDES Y COMUNALES**

**Art. 3.-** En la división del suelo, para el caso de fraccionamientos con fines urbanizables, o para urbanizaciones, el GAD Municipal de Girón aprueba que por una sola vez se entregará el 15% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y del COOTAD, destinados exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. En la zona rural los fraccionamientos que se acojan a los lotes mínimos serán considerados con fines urbanísticos.

**Art. 4.-** Los predios objeto de división en el área rural y zona de expansión urbana no están obligados a dejar el porcentaje, para áreas verdes y comunales, establecido en la presente ordenanza; en los siguientes casos:

- a) Todo fraccionamiento que no tenga fines urbanizables.
- b) Cuando el lote a fraccionar no supere los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD.
- c) Los lotes resultantes de la partición hereditaria y desmembración por donación de padres a hijos, en este último caso por una sola vez, siempre y cuando cumplan con el área del lote mínimo. Para estos casos el margen de tolerancia es el 20%.
- d) Exceptúese aquellos casos de cuerpos de terreno que resultaren fraccionados por el paso de vías públicas en los mismos, considerándose éstos como fraccionamientos forzosos, que serán aprobados administrativamente previo informe técnico e informe favorable de la Comisión de Urbanismo.
- e) Los lotes que se desmembraren exclusivamente para proyectos unifamiliares de vivienda de interés social ejecutados por el Estado, tendrán una área mínima de 300 metros cuadrados en el sector rural y corredores de crecimiento; y en el caso de las zonas de expansión urbana y zonas consolidadas se sujetaran a las áreas mínimas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 5.-** Las áreas mínimas de lotes resultantes de una división permitidos en la Zona Rural serán de acuerdo al siguiente cuadro:

<i>Área de lote mínimo en la zona rural.</i>		
<i>% de Tolerancia</i>	<i>mas 10%</i>	<i>Menos 10%</i>
<i>Desde</i>	<i>Hasta...</i>	<i>Lotes/m2</i>
	<i>1 Ha</i>	<i>1000</i>
<i>1 Ha</i>	<i>5 Ha</i>	<i>2500</i>
<i>5 Ha</i>	<i>10 Ha</i>	<i>5000</i>
	<i>Mayor de 10 Ha</i>	<i>10000</i>

### **CAPÍTULO III FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS**

**Art. 6.-** Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

**Art. 7.-** Cada lote de terreno tendrá como mínimo 5000 m2 de superficie y con frente a una vía pública existente o proyectada.

**Art. 8.-** Las vías que se proyecten serán lastradas en una franja central de 4 metros de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho total será no menor a ocho metros (8,00 m.), más una cuneta por lado de cincuenta centímetros (0,50 m) de ancho.

### **CAPÍTULO IV SECCIÓN PRIMERA REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES PARA FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES**

**Art 9.-** El proyecto de fraccionamiento se presentará en Prosecretaría Municipal, acompañado de tres copias de la documentación habilitante que deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) *Solicitud, en especie valorada, dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa pidiendo la aprobación del proyecto, la misma deberá estar suscrita por él o los propietarios del inmueble a fraccionarse o su representante legal y del profesional responsable.*
- b) *Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios, en el caso de ser representante se adjuntará el poder respectivo.*
- c) *Copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.*
- d) *Certificados actualizados de gravamen e historial del predio a fraccionarse.*
- e) *Copia de la carta de pago del predio del año en curso.*
- f) *Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal de Girón.*
- g) *Certificado de Afeción y Línea de Fábrica actualizado del inmueble a fraccionarse, conferido por la Jefatura de Planificación Urbana y Rural del GAD Municipal de Girón.*
- h) *En proyectos de fraccionamiento con fines urbanizables se presentará los certificados de factibilidad para la proyección de servicios básicos.*
- i) *Planos geo-referenciados del fraccionamiento, en el sistema WGS84.*
- j) *Archivo digital geo-referenciado en formato DWG.*

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **REQUISITOS TÉCNICOS**

**Art. 10.-** *Para los fraccionamientos en áreas rurales siempre y cuando no se trate de una Urbanización, deberán contemplar los siguientes requisitos técnicos:*

- a) *Memoria Técnica del Proyecto.*
- b) *Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas de nivel a una equidistancia de máximo un metro.*

- c) *En el caso de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.*
- d) *Adicionalmente para facilitar el replanteo del proyecto se ubicará otro hito, cuya localización también se describirá en la memoria técnica que se deberá incluir.*
- e) *En el plano se especificará: clave catastral, ubicación: parroquia, sector y nombre del predio, datos de inscripción del predio a fraccionarse.*

**Art. 11.-** *Para los fraccionamientos y urbanizaciones en el área de Expansión urbana y en proyectos de Urbanización en el Área Rural, deberán contemplar los siguientes requisitos:*

- a) *Memoria Técnica del Proyecto según lo indica el Plan de Ordenamiento Territorial.*
- b) *El levantamiento planimétrico deberá ser elaborado con métodos topográficos convencionales, con firma de responsabilidad.*
- c) *Levantamiento topográfico de precisión del predio, en escala comprendida entre 1:500 y 1:2000. El máximo error admisible en distancias será de 1/2500 en el cierre de la poligonal. La altimetría se representará con curvas de nivel a una equidistancia de uno a cinco metros.*
- d) *En el caso de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el levantamiento deberá quedar referenciado a una coordenada geográfica y a la cota real sobre el nivel del mar. Este hito (H) será construido de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.*
- e) *La ubicación del proyecto, abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por una franja de territorio adyacente al predio de actuación, de por lo menos 300m de radio. Se incluirá una coordenada central en sistema WGS 84.*
- f) *El loteamiento y forma de ocupación del predio será presentado en una escala de fácil lectura, en el que constará:*
  - *Los lotes identificados cada uno de ellos con un numeral y ordenadamente.*
  - *La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones (retiros).*
  - *Identificación de las edificaciones existentes por bloques y con la siguiente información: área, materiales de construcción, estado y número de pisos.*
  - *Demarcación de áreas afectadas, de conformidad con lo establecido en la licencia urbanística y sugerencias técnicas.*

- *Todo lote debe estar correctamente acotado en todos sus lados e identificados con sus colindantes.*
- g) *Cuadro de estadísticas de lotes, que contendrá: número de lote, superficie, coeficiente de ocupación de suelo (COS) máximo, altura máxima de la edificación, retiros mínimos a nivel de la planta baja y otras plantas, superficie total del predio, así como las superficies de suelo destinadas a vías con sus porcentajes y afecciones respectivas.*
- h) *En el plano se especificará: clave catastral, ubicación: parroquia, sector y nombre del predio, datos de inscripción del predio a fraccionarse.*
- i) *El diseño urbano de los espacios abiertos y públicos como plazas, plazoletas, y parques que se propongan en el proyecto a escala 1:100 y el diseño de obras especiales, como: Puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.*
- j) *El diseño horizontal de la red vial propuesta, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, en el que constarán: La demarcación del ancho, ejes de intersecciones, así como abscisas, ángulos, cotas en las intersecciones, longitudes de curvas y radio de giro, sentidos de circulación de vías y las secciones transversales. Este diseño deberá quedar referenciado a un hito de demarcación (H).*
- k) *El diseño vertical de la red vial propuesta, a escalas 1:500 horizontal y 1:100 vertical, conteniendo: abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.*

**Art. 12.-** *El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector, sujetándose a la trama vial existente y entorno inmediato y mediato.*

**Art. 13.-** *Para proyectos de fraccionamientos urbanizables que incluyan apertura de vías, estos contemplarán las siguientes normas:*

- a) *Vías de 9m., para profundidades hasta de 40m, calzada 6m y veredas de 1.50m.*
- b) *Vías de 10m., para profundidades mayores de 40m, calzada 7m y veredas 1.50m., mínimo de ancho.*
- c) *Las vías de retorno, serán de 6m. en 40m. de profundidad y 8 m. para profundidades superiores, sin veredas.*

- d) *En las acequias y canales de riego, se incluirá una servidumbre de tránsito para sus condueños, de un metro a cada lado, misma longitud que se la tomará desde el borde de la acequia.*
- e) *Los caminos de acceso público peatonal, siempre que por las características topográficas sea imposible hacerlas calles o vías, tendrán un ancho mínimo de tres metros incluido cunetas.*
- f) *En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de cinco metros mínimo (5,00m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 18 centímetros, con descansos, máximo cada 12 huellas.*
- g) *Para proyectos de Urbanización donde existan márgenes de protección, de ríos y quebradas; luego de éstos se proyectará una vía paralela o un camino peatonal de mínimo cinco metros de ancho (5,00m).*

**Art. 14.-** *Para proyectos de fraccionamientos con frente a vías ya existentes, que no cumplen con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas:*

- a.- *Las vías de segundo orden quedarán de 10 metros. Se tomará la mitad desde el eje de la vía.*
- b.- *Las vías de tercer orden quedarán de 8 metros. Se tomará la mitad desde el eje de la vía.*
- c.- *La antigua vía Cuenca-Girón-Pasaje será considerada de 12 metros. Se tomará la mitad desde el eje de la vía.*
- d.- *En las zonas consolidadas se considerará los anchos de vereda.*

*En zonas consolidadas en donde sea imposible ensanchar la vía se respetará la sección actual hasta un radio de 300m, tomando como referencia central lo indicado en el artículo 28 de la presente ordenanza, luego del cual se planificará de acuerdo a los literales anteriores.*



### **SECCIÓN TERCERA PROCEDIMIENTOS**

**Art. 15.-** Una vez presentada la documentación, será analizada por el Departamento Jurídico, Jefatura de Planificación Urbana y Rural y Jefatura de Avalúos y Catastros, quienes formularán correcciones y recomendaciones para que el profesional responsable elabore el proyecto definitivo; solo después de este procedimiento, dichos departamentos emitirán informes favorables hacia la Alcaldía para el conocimiento de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Obras públicas, quienes sugerirán la aprobación o negativa del proyecto al Concejo Cantonal.

**Art. 16.-** Excepción.- El Concejo Cantonal de Girón previo al análisis de las condiciones socio-económicas del propietario, y de las propuestas de fraccionamiento, podrá aprobar o negar el fraccionamiento del suelo en áreas inferiores a las establecidas para cada sector de planeamiento.

**Art.17.-** La tasa a pagar por la aprobación de los proyectos será la contemplada en la Ordenanza de Tasa por Servicios Técnicos y Administración, igual valor aplicará para las Reestructuraciones parcelarias y Unificaciones.

**Art. 18.-**Una vez cumplidos con los requisitos y aprobada la división o fraccionamiento por el Concejo Cantonal el/la interesado/a presentará los siguientes documentos en la Jefatura de Planificación Urbana y Rural:

- 1.- Pago de la tasa correspondiente a aprobación de planos para fraccionamiento.
- 2.- Presentación de seis originales del proyecto de fraccionamiento aprobado, para la suscripción de los mismos.
- 3.- Protocolización e inscripción del proyecto en una notaría y Registro de la Propiedad, respectivamente. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales, a favor de la Municipalidad, incluidas todas las obras de infraestructura, tal como indica el art. 479 del COOTAD.
- 4.- Entregarán dos originales del proyecto ya notariado y registrado.
- 5.- Ingreso del proyecto en la Jefatura de Avalúos y Catastros para la respectiva actualización de todos y cada uno de los lotes resultantes.

*Igual procedimiento deberá seguirse para las reestructuraciones parcelarias y Unificaciones.*

## **CAPÍTULO V**

### **ESTUDIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA PROYECTOS CON FINES URBANÍSTICOS**

**Art. 19.-** Una vez que el ante-proyecto de fraccionamiento ha sido aprobado, el promotor realizará los siguientes estudios: energía eléctrica, agua potable, ambientales, alcantarillado, tratamiento de calzadas, veredas y bordillos; mismos que serán sometidos a su respectiva aprobación de las siguientes instancias:

- a) Sistema de agua potable y alcantarillado al departamento de Servicios Públicos.
- b) Tratamiento de calzada, veredas y bordillos, al Departamento de Obras Públicas.
- c) Sistema de energía eléctrica y alumbrado público a la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.
- d) Estudios Ambientales ante la Unidad de Gestión Ambiental (UGA)

**Art. 20.-** En los proyectos con fines urbanizables, el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costo todas las obras de infraestructuras como son:

- a. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de  $f'c = 180 \text{ Kg./cm}^2$ ;
- b. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas; según informe técnico y autorización del Concejo Cantonal.
- c. Red de distribución de agua potable;
- d. Para el área rural: Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento. Para el área de expansión urbana: Red de alcantarillado pluvial y sanitario con su respectivo sistema de descarga.
- e. Instalación de acometidas domiciliarias;
- f. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g. La reserva del suelo para áreas verdes serán entregadas a nivel de sub-base y en coordinación con los departamentos de Obras Públicas y Servicio Públicos y Gestión Ambiental, el promotor dotará de las diferentes capas de vegetación de conformidad con los diseños aprobados.
- h. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional.
- i. Las demás que señale la Jefatura de Planificación Urbana y Rural.

**Art. 21.-** En la zona de Expansión Urbana, los proyectos de fraccionamiento que incluyan la apertura de vías, el promotor estará obligado a ejecutar las obras mencionadas en el artículo anterior.

**Art. 22.-** Las obras indicadas en el artículo 20, serán supervisadas por los departamentos respectivos del GAD Municipal quienes actuarán como fiscalizadores.

**Art. 23.-** *La dotación de infraestructura básica y acceso, será entrega a la institución operadora del servicio para su gestión. Según lo indica el Art. 470 del COOTAD.*

**CAPÍTULO VI**  
**CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN PERMITIDAS EN LOS DIFERENTES SECTORES DE PLANEAMIENTO**

**Art. 24.-** *Características de la edificación permitida en la zona de expansión urbana:*

1. *Cuando en el tramo exista, viviendas pareadas con retiro frontal, se continuará con este emplazamiento. El retiro puede variar de tres a cinco metros dependiendo de sus viviendas colindantes.*
  - a) *Área mínima del lote 225m<sup>2</sup>*
  - b) *Frente mínimo 12m*
  - c) *Pisos: hasta 3 pisos.*
  - d) *Altura máxima 9m*
  - e) *Retiro posterior 3m.*
  
2. *Cuando en el tramo exista, viviendas continuas sin retiro, se mantendrá este emplazamiento.*
  - a) *Área mínima del lote 225m<sup>2</sup>*
  - b) *Frente mínimo 10m.*
  - c) *Pisos: hasta 3 pisos.*
  - d) *Altura máxima 9m.*
  - e) *Retiro posterior 3m.*
  
3. *Cuando no existan asentamientos, se propondrán construcción continua con retiro.*
  - a) *Área mínima de lote 225m<sup>2</sup>.*
  - b) *Frente mínimo 10m.*
  - c) *Pisos: hasta 3 pisos.*
  - d) *Altura máxima 9m.*
  - e) *Retiro frontal de 5m.*
  - f) *Retiro posterior 4m.*
  
4. *Cuando en el tramo exista, vivienda aislada, como en la vía Girón Pasaje, en la zona de Expansión Urbana y Área Consolidada, se continuará con este emplazamiento.*
  - a) *Área mínima del lote 500m<sup>2</sup>*
  - b) *Frente mínimo 15m.*

- c) Pisos: hasta 3 pisos.
- d) Altura 9m.
- e) Retiro frontal 15m.
- f) Retiro lateral 3m.
- g) Retiro posterior 4m.

**Art. 25.-** Características de la edificación permitida en la Zona Rural.

1. Cuando en el tramo exista, vivienda aislada, como en la vía Girón Pasaje y fuera del área consolidada, se continuará con este emplazamiento.
  - a) Área mínima del lote 1000m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo 20m.
  - c) Pisos: hasta 3 pisos.
  - d) Altura 9m.
  - e) Retiro frontal 30m tomado desde el eje de la vía.
  - f) Retiro lateral 3m.
  - g) Retiro posterior 4m.
  
2. En el Área Rural y en las vías de segundo y tercer orden se propondrán construcción aislada.
  - a) Área mínima del lote 1.000m<sup>2</sup>
  - b) Frente mínimo 20m.
  - c) Pisos: hasta 3 pisos.
  - d) Altura 9m.
  - e) Retiro frontal 5m.
  - f) Retiro lateral 3m.

Esto dependerá del área del lote a fraccionar, según lo indicado en el artículo 5, cuadro de lote mínimo en la zona rural.

**Art. 26.-** Características de la edificación permitida en los centros poblados o zonas consolidadas:

- a) Área mínima del lote 300m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo 10m.
- c) Pisos: hasta 3 pisos.
- d) Altura 9m.
- e) Retiro posterior 5m.
- f) Retiro frontal 5m.

**Art. 27.-** Todo centro poblado tendrá un área de amortiguamiento que será de un radio de 300m, adicionales a los mencionados en el artículo 28 de esta Ordenanza. Para lo cual se propondrán fraccionamientos que cumplan con las siguientes determinantes:

- a) Área mínima del lote 750m<sup>2</sup>
- b) Frente mínimo 15m.
- c) Pisos: hasta 3 pisos.
- d) Altura máxima 9m.
- e) Retiro frontal 5m.
- f) Retiro posterior 5m.

## **CAPÍTULO VII**

### **OTRAS ESPECIFICACIONES**

**Art. 28.-** Para el límite del centro poblado o área consolidada, se tomará como referencia un radio de 300m., considerados desde el centro de una cancha, plazoleta, parque, casa comunal, en este orden.

**Art. 29.-** El área consolidada de la comunidad Cooperativa Léntag tendrá un radio de actuación de 600m tomados desde la cancha central.

**Art. 30.-** Los Fraccionamientos y Urbanizaciones propuestas con frente a la vía Girón - Pasaje incluirán dentro del diseño una área destinada para vereda de cinco metros de ancho. No se podrán colocar cerramientos fijos con frente a esta vía sino después de los 25m., tomados desde el eje de la vía.

**Art. 31.-** Se permitirá construcciones superiores a los 3 pisos siempre y cuando la superficie, frente y el fondo del predio sean superiores a los mínimos establecidos y de acuerdo al criterio técnico municipal. Sin embargo, después del tercer piso se dejará un retiro de 3m.

**Art. 32.-** Se prohíbe todo proyecto que se presente bajo el régimen de propiedad horizontal o condominial.

**CAPÍTULO VIII**  
**GARANTÍAS Y SANCIONES**

**Art. 33.-** Como garantía por las obras de infraestructura y servicios básicos, se hipotecará a favor del GAD Municipal de Girón el o los lotes por el valor del 100% de las obras; situación que se notificará al Registro de la Propiedad del cantón Girón para la inscripción de dicho gravamen.

**Art. 34.-** El cumplimiento de las obras de infraestructura y servicios básicos solicitadas por el Concejo Cantonal, serán ejecutadas en un tiempo máximo de dos años contados desde su fecha de aprobación; de no ser así, el GAD Municipal de Girón procederá a hacer uso de la garantía.

**Art. 35.-** La aprobación efectuada no faculta al promotor la venta de lotes hipotecados, sino únicamente cuando haya obtenido el acta de entrega recepción definitiva de las obras.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su fecha de aprobación; y, de su publicación en cualquiera de los medios previstos en el art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.

Habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y leyes de la república del Ecuador.- sanciono la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón, a los veinte y tres días de octubre de dos mil catorce.

**Dr. Rodrigo Coronel Patiño**  
**ALCALDE ENCARGADO DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN**

**Ab. Andrea Pesantez Bustamante**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.**- La suscrita Secretaria del Concejo Municipal de Girón certifica que **LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y ÁREA RURAL DE GIRÓN** fue aprobada en por el Concejo Cantonal de Girón en dos debates, en sesiones ordinarias de 04 de septiembre de 2014 y 23 de octubre de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Girón, 24 de octubre de 2014.

Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

**VICEALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN:** Girón 24 de octubre de 2014 a las 10:00 de conformidad a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 322, remítase la presente ordenanza al señor Alcalde del GAD Municipal de Girón para su respectiva sanción.

Dr. Rodrigo Coronel Patiño  
**VICEALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN**

**CERTIFICACIÓN:** Certifico que el 24 de octubre de 2014 a las 11:00, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de **LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y ÁREA RURAL DE GIRÓN** al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón para su sanción y promulgación.

Ab. Andrea Pesantez Bustamante  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN:** Recibo la ordenanza que antecede en tres ejemplares, en Girón 24 de octubre de 2014 a las 11:30.

**Sr. José Miguel Uzhca Guamán**  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN GIRÓN:** Girón, 27 de octubre de 2014, a las 11:30 de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.

**Sr. José Miguel Uzhca Guamán.**  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN**

**CERTIFICO:** Que promulgó, sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme el decreto que antecede, el Alcalde del Cantón Girón, Sr. José Miguel Uzhca Guamán, en la fecha y hora antes indicada.

Girón, 27 de octubre de 2014.

**Ab. Andrea Pesantez Bustamante**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN**