



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENANZA No. 04-GADMCH-2026



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La presente ordenanza reformativa tiene por objeto adecuar la Normativa Arquitectónica aprobada como anexo a la Ordenanza N.° 07-GADMCH-2024, mediante la cual se expidió el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Chillanes, a fin de garantizar su armonización con el ordenamiento jurídico vigente, en observancia de los principios de legalidad, jerarquía normativa, seguridad jurídica y respeto a los derechos constitucionales.

En el proceso de aplicación de la referida normativa, se ha identificado que el numeral 300, al establecer la prohibición de enajenación de acciones y derechos a favor de terceros, contraviene disposiciones de rango constitucional y legal que reconocen el derecho de propiedad y la libre disposición de los bienes, configurando una restricción que excede el ámbito de competencia normativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Este conflicto ha sido evidenciado a través de informes técnicos y criterios jurídicos institucionales, los cuales han determinado la necesidad de su reforma para evitar vulneraciones de derechos y eventuales responsabilidades jurídicas para la entidad.

En este contexto, la reforma propuesta responde a la necesidad de depurar el contenido de la normativa arquitectónica, eliminando disposiciones que resultan incompatibles con el marco constitucional y legal vigente, con el propósito de garantizar la coherencia del ordenamiento jurídico cantonal y fortalecer la seguridad jurídica de los administrados.

Adicionalmente, la presente ordenanza se enmarca en las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para regular el uso y ocupación del suelo, conforme a la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, asegurando que el ejercicio de la potestad normativa se realice dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico superior, sin invadir materias reservadas a la ley ni restringir derechos fundamentales.

En consecuencia, la presente reforma se orienta a garantizar la adecuación normativa, la correcta delimitación de competencias y la protección de los derechos de los ciudadanos, contribuyendo a una gestión territorial ordenada,

legalmente sustentada y acorde con los principios que rigen la administración pública.

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 66 señala: “Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 84 preceptúa: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 120 señala: “La Asamblea Nacional tendrá las siguientes atribuciones y deberes, además de las que determine la ley: (...) 6. Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 226 establece: “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,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 321 manda: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 425 establece: “El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. - En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. - La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 manda: “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. (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 7 señala: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. - El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 establece: “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,** el Código Orgánico Administrativo en el artículo 3 determina: “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo en el artículo 6 señala: “Los organismos que conforman el Estado se estructuran y organizan de manera escalonada. Los órganos superiores dirigen y controlan la labor de sus subordinados y resuelven los conflictos entre los mismos”;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo en el artículo 65 determina: “La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado”;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo en el artículo 131 señala: “Las administraciones públicas que tengan competencia normativa no pueden a través de ella: 1. Restringir los derechos y garantías constitucionales. - 2. Regular materias reservadas a la ley (...)”;
- Que,** el Código Civil en el artículo 1 señala: “La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite. - Son leyes las normas generalmente obligatorias de interés común”;
- Que,** el Código Civil en el artículo 599 establece: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. - La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;
- Que,** el Código Civil en el artículo 603 establece: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, la prescripción, y por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio a favor del

Estado. - La extinción de dominio estará regulada en la ley de la materia”;

Que, el Código Civil en el artículo 686 señala: “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. - Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”;

Que, el Código Civil en el artículo 747 establece: “El dominio puede ser limitado: 1o.- Por haber de pasar a otra persona, en virtud de una condición; 2o.- Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; 3o.- Por la constitución del patrimonio familiar; y, 4o.- Por las servidumbres”;

Que, el Código Civil en el artículo 1341 establece: “Si un coasignatario vende o cede su cuota a un extraño, tendrá este igual derecho que el vendedor o cedente, para pedir la partición e intervenir en ella”;

Que, el Código Civil en el artículo 1561 señala: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”;

Que, el Código Civil en el artículo 1732 señala: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”;

Que, el Código Civil en el artículo 1740 señala: “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. - Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo”;

- Que,** el Código Civil en el artículo 1749 establece: “Pueden venderse todas las cosas corporales o incorporeales, cuya enajenación no está prohibida por la ley”;
- Que,** el Código Civil en el artículo 1751 señala: “Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras”;
- Que,** el 5 de noviembre de 2024, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes aprobó la Ordenanza N° 07-GADMCH-2024, con la que expidió la “ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES”, a través de la cual se puso en vigencia como anexo la “Normativa Arquitectónica”, misma que en el numeral 300) establece: *“Particiones extrajudiciales voluntarias: Las acciones y derechos después de la sucesión del poseedor de la propiedad; los herederos podrán hacer la partición voluntaria. No se permitirá realizar ventas de acciones y derechos a terceras personas; se solicitará realizar la partición o fraccionamientos para posterior cambio de dominio”*;
- Que,** el 22 de julio de 2025 con Informe Técnico N° I-004-2025, la Ing. Ivonne Chávez, Jefe de Avalúos y Catastros, recomienda emitir criterio jurídico que ofrezca un análisis más profundo sobre la aplicación del precitado artículo 300 de la Normativa Arquitectónica;
- Que,** el 23 de julio de 2025 con memorando N° GADMCH-DOPM-2025-874 M, el Ing. Iván Balseca Santillán, Director de Obras Públicas encargado, solicitó a la máxima autoridad, disponga a Procuraduría Síndica esclarezca jurídicamente si el referido artículo 300 de la Normativa Arquitectónica no se contrapone al artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador;
- Que,** el 31 de julio de 2025, la señora Alcaldesa con memorándum N°.0945-ALGADMCH-2025, trasladó para emisión de criterio jurídico la solicitud del Ing. Iván Balseca Santillán, Director de Obras Públicas encargado, respecto de la transferencia de dominio de acciones y derechos;
- Que,** el 7 de agosto de 2025 con memorando N° 0304- DJ-GADMCH-2025, la Abg. María Soledad Solano Moreno, Procuradora Síndica, emitió criterio jurídico respecto de venta de derechos y acciones concluyendo que: “(...) la estipulación

contemplada en el numeral 300 de la Norma Arquitectónica aprobada con la ordenanza municipal, en cuanto a la prohibición de realizar ventas de acciones y derechos a terceras personas, se contrapone con normas de jerarquía superior, específicamente con el artículo 66 numeral 26 y artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador; y, artículos 599, 603, 1341, 1732, 1749 y 1751 del Código Civil”; y, recomendó: “poner en conocimiento del seno del Concejo Municipal como órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, del conflicto de legalidad y competencia presente en el numeral 300 de la Normativa Arquitectónica, a fin de que en el menor tiempo posible se analice la pertinencia de una reforma a la normativa arquitectónica y evitar acciones constitucionales o legales en contra de la institución”;

Que, con informe técnico N° I-006-2025 de 7 de noviembre de 2025, elaborado por la Ing. Ivonne Chávez, Jefe de Avalúos y Catastros; y, aprobado por el Ing. Iván Balseca Santillán, Director de Obras Públicas, el cual tiene por objeto: “Analizar la situación actual de la venta de acciones y derechos, identificando las problemáticas existentes, evaluando las consecuencias y proponiendo recomendaciones para mejorar la eficiencia, transparencia y equidad en este proceso, con el fin de proteger los derechos de los usuarios y promover el desarrollo del mercado”, dentro del análisis técnico, manifiestan que: “(...) un número significativo de usuarios posee acciones y derechos en manos de terceros. Esta situación dificulta la realización de particiones voluntarias, ya que no todos los usuarios están de acuerdo con este proceso. En consecuencia, existen personas en esta situación que desean realizar este tipo de venta de acciones y derechos. - Finalmente, es relevante destacar que la aplicación de este numeral 300, ha incentivado la realización de particiones judiciales y voluntarias.”. Así mismo concluyen: “Cumplimiento a la ordenanza Normativa Arquitectónica, aprobada en la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Uso y Gestión del Suelo, que el documento fue elaborado por una consultoría y aprobado por el seno de Concejo. - Se contrasta que existe tenencia de derechos y acciones en manos de terceros, así como la ausencia de particiones previas que constituyen factores que dificultan la realización de particiones voluntarias, generando potenciales conflictos de intereses y, en consecuencia, afectando a los propietarios de estas. - Es relevante destacar que la aplicación de este numeral 300, se ha incentivado la realización de particiones judiciales y voluntarias”; y, recomiendan: “Se recomienda llevar a cabo un análisis exhaustivo y detallado de

la aplicación del numeral 300 de la normativa vigente en relación con la venta de acciones y derechos. El objetivo principal de este análisis es identificar y abordar de manera efectiva las problemáticas específicas que afectan a determinados grupos de usuarios. - Además, se sugiere cumplir con la recomendación emitida por la Procuraduría *"en poner en conocimiento del seno del Concejo Municipal como órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, del conflicto de legalidad y competencia presente en el numeral 300 de la Normativa Arquitectónica, a fin de que en el menor tiempo posible se analice la pertinencia de una reforma a la normativa arquitectónica y evitar acciones constitucionales o legales en contra de la institución".*;

Que, con memorando N° GADMCH-DOPM-2025-1390-M de 7 de noviembre de 2025, el Ing. Iván Balseca, Director de Gestión Territorial y Obras Públicas, remitió a la señora Alcaldesa, el Informe Técnico No. I-006-2025 concerniente a la prohibición de enajenación de derechos y acciones a favor de terceros, constante en el numeral 300 de la Normativa Arquitectónica;

Que, con memorándum N.° 01393-GADMCH-2025 de 12 de noviembre de 2025, la señora Alcaldesa remitió a Procuraduría Síndica el memorando N° GADMCH-DOPM-2025-1390-M y el Informe Técnico No. I-006-2025, para revisión legal y trámite correspondiente;

Que, el 13 de noviembre de 2025 con memorando N° 433- DJ-GADMCH-2025, la Abg. María Soledad Solano Moreno, Procuradora Síndica, emitió el Criterio jurídico respecto del numeral 300 DE LA NORMATIVA ARQUITECTÓNICA, afirmándose y ratificándose en el contenido íntegro del criterio jurídico constante en MEMORANDO N° 0304- DJ-GADMCH-2025 de 7 de agosto de 2025; y, señalando que: "(...) el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal tiene competencia exclusiva para regular la subdivisión y uso del suelo, conforme a lo previsto en el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; lo cual, implica que puede establecer parámetros técnicos y condiciones urbanísticas que restrinjan la fragmentación del suelo cuando ésta no cumpla con los estándares mínimos de área, acceso, servicios básicos o planificación territorial. No obstante, la prohibición contenida en el numeral 300, tiene un efecto restrictivo sobre una forma legítima de enajenación de bienes inmuebles en copropiedad, reconocida expresamente por

el artículo 604 del Código Civil. - Consecuentemente, si bien la venta de acciones y derechos ha sido utilizada en ocasiones para evadir regulaciones urbanísticas, la prohibición total podría constituir una restricción desproporcionada al derecho de propiedad y libertad contractual, que solo pueden ser limitados por ley, más no por una normativa jerárquicamente inferior como es la ordenanza municipal". Además concluyó: "**4.1.** La compraventa de acciones y derechos de particulares pertenece a la esfera del derecho privado y está regulada por el Código Civil. - **4.2.** Los GAD Municipales tienen competencia para regular el uso, ocupación y subdivisión del suelo, la cual no incluye la potestad de restringir o prohibir el ejercicio de derechos civiles como el dominio que incluye el uso, goce y libre disposición sobre los bienes que le pertenecen. - **4.3.** La prohibición contenida en el numeral 300 de la Normativa Arquitectónica podría ser interpretada como una extralimitación a la competencia municipal, contraviniendo el principio de legalidad que rige a la administración pública. - **4.4.** La aplicación de la prohibición en asunto se contrapone al principio de jerarquía normativa reconocido en el artículo 425 de la Constitución"; y, recomendó: "**5.1.** Se solicite un pronunciamiento oficial a la empresa que realizó la consultoría y entregó como producto la Normativa Arquitectónica, por estar dentro del plazo de responsabilidad sobre la validez científica y técnica de los servicios contratados y su aplicabilidad, prevista en el artículo 100 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública vigente a la fecha de contratación del servicio. - **5.2.** Se eleve una consulta al Procurador General del Estado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 numeral 3 letra e) de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 3 letra f) de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado; y, Resolución 24 de la Procuraduría General del Estado, publicada en el Registro Oficial 532 de 17 de julio de 2019. - **5.3.** Se ponga en conocimiento del Concejo Municipal la problemática existente. - **5.4.** En caso de no darse la reforma del numeral 300 de la Normativa Arquitectónica, por parte del Concejo Municipal, en su calidad de máxima autoridad, podría emitir una resolución administrativa en la que disponga se deje de aplicar la prohibición de enajenación de derechos y acciones a favor de terceros por ser contraria a la Constitución y la Ley";

Que, el 13 de noviembre de 2025 con oficio N° 509-AL-GADMCH-2025, la Lic. Mirian Isabel Galarza Yépez, Alcaldesa del cantón Chillanes, solicitó a la Lcda. Norma Paulina Pizaña Hurtado, REPRESENTANTE LEGAL AP PROJECT INGENIERÍA

Y DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS AP PROJECT, emita: “(...) un pronunciamiento técnico y formal respecto a la validez científica y aplicabilidad de dicha Normativa, particularmente en lo referente a la prohibición de enajenación de derechos y acciones a terceros, contenida en el numeral 300, por estar dentro del plazo de responsabilidad establecido por el artículo 100 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), vigente a la fecha de contratación del servicio”;

Que, el 24 de noviembre del 2025 con oficio N° AP-SC-2025-069, el Ing. Ángel Andrade, Representante Legal y Arq. Mónica Paola Carrera Pérez, PROFESIONAL TÉCNICO DE LA EMPRESA AP PROJECT INGENIERÍA Y DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, manifestaron: “Una vez revisado el informe jurídico emitido por la Abg. María Soledad Moreno, Procuradora Síndica del GADM del Cantón Chillanes, y analizada la normativa constitucional, legal y técnica vigente, se concluye que la redacción original del artículo referente a las particiones extrajudiciales voluntarias presenta vacíos y restricciones que deberían endurecerse, a fin de evitar subdivisiones antitécnicas, transmisiones sin control territorial, afectaciones ambientales y procesos de cambio de dominio que no se ajustan a los parámetros de ordenamiento y planificación establecidos por la Constitución y el COTAD. - Si bien el texto original no suprime derechos de propiedad, sí impone restricciones imprecisas y desalineadas con el marco constitucional, afectando la seguridad jurídica y la gestión del territorio, razón por la cual se requiere la modificación propuesta, que clarifica el alcance, fortalece el control público y asegura compatibilidad técnica y legal. - Desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, toda partición debe garantizar lotes funcionales, accesibles, con capacidad para edificaciones seguras y posibilidad real de conexión a redes y servicios básicos. La norma original, al no exigir fraccionamiento previo ni verificaciones técnicas mínimas, abre la puerta a lotes antitécnicos, asentamientos irregulares y problemas futuros de seguridad, infraestructura y habitabilidad. - Por todas estas razones, la redacción reformada quedará de la siguiente forma: **Artículo 300.-** En los procesos de partición extrajudicial voluntaria, las acciones y derechos derivados de la sucesión del poseedor de la propiedad podrán ser ejercidos por los herederos o por terceros, siempre que se cumpla con el lote mínimo establecido por la normativa vigente. Tanto en las zonas urbanas como en las rurales será obligatorio realizar la partición o el fraccionamiento previo al trámite de cambio de dominio. - En el caso de predios ubicados en áreas rurales, adicionalmente, deberá obtenerse el certificado de compatibilidad de uso de suelo correspondiente, a fin de precautelar la seguridad alimentaria y evitar el desarrollo de edificaciones informales que, a futuro, no puedan ser provistas de redes y servicios básicos mínimos, generando afectaciones y perjuicios al Municipio”;

Que, con memorándum N.º 01409-GADMCH-2025 de 13 de noviembre de 2025, la señora Alcaldesa dispuso a la Procuradora Síndica, elabore el borrador de consulta al Procurador General del Estado;

Que, con memorando N° 434- DJ-GADMCH-2025 de 14 de noviembre de 2025, la Procuradora Síndica emitió el pronunciamiento jurídico institucional, con las siguientes interrogantes a ser consultadas: “1. *¿La competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales de ordenamiento territorial y, control de uso y ocupación del suelo reconocidas en el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 54 letras c) y e); y, 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta al Concejo Municipal para que a través de ordenanza prohíba la venta de acciones y derechos a terceras personas?.* - 2. *De no ser competente el Concejo Municipal para prohibir la venta de acciones y derechos a terceras personas; sin embargo, al existir dicha disposición normativa: 2.1. ¿Procede la reforma modificatoria a dicho precepto normativo para eliminar la prohibición (numeral 300 de la Normativa Arquitectónica aprobada como anexo a la ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES)?.* - 2.2. *¿Es legalmente procedente que la máxima autoridad, mediante acto administrativo, disponga dejar de aplicar la referida disposición constante en la ordenanza, en ejercicio de sus funciones establecidas en el artículo 60 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo?”;*

Que, con oficio N° PGE-DRCH-2025-00340 de 20 de noviembre de 2025, a través del cual el Dr. Nelson Silva Torres, Director Regional de Chimborazo de la Procuraduría General Del Estado solicitó a la señora Alcaldesa: “(...) reformular los términos de la consulta. La consulta deberá tratar sobre la aplicación de normas jurídicas y acompañará el informe jurídico previsto por el segundo inciso del artículo 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, con relación al tema consultado, conteniendo un análisis jurídico de las normas y la posición jurídica institucional en la que se concluya en base a dicho análisis y todos los documentos relacionados con la misma. - Acompañar copia del nombramiento y cédula de ciudadanía del representante legal de la entidad consultante, así como el informe del asesor jurídico institucional”;

- Que,** el 20 de noviembre de 2025, con certificación Nro. 33-SGC-GADMCH-2025, la Ab. Karla Priscila Cobos Salazar, Secretaria General, manifestó que: *"(...) por el periodo comprendido entre el 23 al 30 de noviembre de 2025, el licenciado Daniel Medardo Llanos Yáñez, en su calidad de Vicealcalde, y en cumplimiento de lo establecido en el literal a) del artículo 62 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ejercerá las funciones correspondientes de Alcalde Subrogante del GADM Chillanes";*
- Que,** el 26 de noviembre de 2025 con MEMORANDO N° 451- DJ-GADMCH-2025, la Abg. María Soledad Solano Moreno, PROCURADORA SÍNDICA, remitió al Lic. Daniel Medardo Llanos Yáñez, ALCALDE SUBROGANTE, el alcance al pronunciamiento institucional respecto de consulta dirigida a la PGE, formulando la siguiente pregunta para que sea absuelta por el Procurador General del Estado: *"¿Las limitaciones o prohibiciones a la libre enajenación de acciones y derechos correspondientes a bienes en estado de copropiedad únicamente pueden ser establecidas mediante ley expedida por la Asamblea Nacional, o existe habilitación jurídica para que otros niveles de gobierno, incluidos los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, puedan crear restricciones adicionales mediante actos normativos de carácter sublegal?";* y, manifestando la posición jurídica institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, carecen de competencia para expedir normativa que cree restricciones o prohíba la enajenación de acciones y derechos, por cuanto corresponde a materia reservada a la Ley. Consecuentemente, las limitaciones o prohibiciones a la enajenación de cuotas en copropiedad únicamente pueden ser establecidas mediante ley formal, no mediante ordenanza municipal ni acto normativo de carácter administrativo";*
- Que,** con oficio No. 0529 AL-GADM-CH-2025 de 26 de noviembre del 2025, el Lic. Daniel Medardo Llanos Yáñez, ALCALDE SUBROGANTE, remitió a la Procuraduría General del Estado, la consulta reformulada;
- Que,** con oficio N° 14499 de 29 de diciembre de 2025, el Dr. Rodrigo Constantine Sambrano, Subprocurador General del Estado, en la parte pertinente señala: *"(...) que la consulta no se encuentra dirigida a la inteligencia o aplicación de una norma, según lo exigido por el numeral 3 del artículo 237 de la Constitución de la República del Ecuador¹ (en adelante, "CRE"), en concordancia con los artículos 3, literal f), y 13 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado. - Por el contrario, se refiere a un caso institucional específico relacionado con la competencia para expedir normativa que*

cree limitaciones o prohibiciones a la enajenación de acciones y derechos correspondientes a bienes en estado de copropiedad. - En este sentido, el artículo 5 del COOTAD señala que la autonomía política de los gobiernos autónomos descentralizados "(...) Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; (...)". Asimismo, la letra k) del artículo 6 del COOTAD prohíbe a autoridades o funcionarios ajenos a los GAD emitir dictámenes o informes sobre las normativas de los respectivos órganos legislativos, así como resoluciones y actividades propias de estos. Sin perjuicio de lo expuesto, revisado el sistema de consultas absueltas de este organismo, disponible en el portal institucional www.pge.gob.ec, se advierte que mediante oficio No. 19532, de 22 de julio de 2022, que se adjunta en copia, la Procuraduría General del Estado se pronunció sobre la aplicación de los artículos 55 letra a), b) e i) y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que se refiere con la planificación y ordenamiento territorial cantonal, control del uso de suelo y administración de catastro cuyos textos conservan vigencia. En el citado pronunciamiento se expuso: (...) Por su parte, el inciso segundo del artículo 5 del COOTAD señala que la autonomía política de los GAD "Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad", y en tal contexto, la letra k) del artículo 6 ibídem prohíbe a cualquier autoridad o funcionario ajeno "Emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos". En este orden de ideas, el inciso primero del artículo 7 ibídem otorga a los concejos metropolitanos y municipales la capacidad para dictar ordenanzas, conforme lo previsto por los artículos 29 letra a) y 53 del COOTAD. (...) De lo expuesto se observa que: i) los GAD municipales y metropolitanos gozan de autonomía política, que se expresa en sus facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; ii) corresponde a los GAD municipales y metropolitanos planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, observando el COOTAD y la LOOTUGS; iii) la LOOTUGS rige desde 2016, creó la SOT e introdujo diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano, entre ellos los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, que corresponde aprobar a los GAD mediante ordenanza; y, iv) los actos administrativos contrarios a los planes de uso y gestión de suelo y los planes complementarios son nulos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación". - En tal sentido, el pronunciamiento previo emitido por la Procuraduría General del Estado resulta pertinente en la medida en que desarrolla el alcance de las competencias normativas de **los Gobiernos Autónomos Descentralizados**

Municipales en materia de ordenamiento territorial, precisando que dichas facultades deben ejercerse dentro del marco constitucional y legal vigente, sin afectar derechos de propiedad ni regular materias reservadas a la ley.” (Énfasis añadido);

Que, la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, establece la obligación de adecuar las normas a los derechos constitucionales, reserva a la Asamblea Nacional la potestad legislativa, dispone que las instituciones del Estado ejercerán únicamente las competencias atribuidas por la Constitución y la ley y, consagra el principio de jerarquía normativa;

Que, el Código Civil -norma con rango de ley- reconoce la libre disposición de acciones y derechos y que las limitaciones al dominio solo pueden establecerse por ley; y, las competencias municipales en ordenamiento territorial no comprenden la restricción del derecho de propiedad lo que se reafirma en pronunciamientos institucionales vinculantes de la Procuraduría General del Estado; y,

Que, el Concejo Municipal es competente para reformar sus ordenanzas a fin de adecuarlas al ordenamiento jurídico superior

En ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 29 letra a) y 57 letras a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA “NORMATIVA ARQUITECTÓNICA” APROBADA COMO ANEXO A LA “ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES”.

Artículo 1. - Reformar el numeral 300) de la Normativa Arquitectónica, aprobada como anexo a través del artículo 17 de la Ordenanza 07-GADMCH-2024 el 5 de noviembre de 2024, con la cual se expidió “LA ORDENANZA QUE

ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES”, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1996 de 9 de enero de 2025, de la siguiente forma:

Agréguese la palabra “extrajudicial” entre partición y voluntaria.

Elimínese la frase: “No se permitirá realizar ventas de acciones y derechos a terceras personas se solicitará realizar la partición o fraccionamientos para posterior cambio de dominio.”

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La aplicación de la presente ordenanza corresponderá a las dependencias técnicas y administrativas competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, en el ámbito de sus atribuciones estatutarias, observando estrictamente la Constitución de la República del Ecuador, la ley y el principio de jerarquía normativa.

SEGUNDA. - Todas las dependencias de las unidades municipales deberán aplicar el numeral 300 de la Normativa Arquitectónica reformado, garantizando el respeto al derecho de propiedad, a la libre disposición de acciones y derechos y a la seguridad jurídica de los administrados.

TERCERA. - Las disposiciones técnicas, informes administrativos o actos de aplicación derivados de la Normativa Arquitectónica deberán observar los parámetros urbanísticos, territoriales y de planificación vigentes, sin que ello implique regulación o restricción de derechos civiles cuya regulación esté reservada a la ley.

CUARTA. - Encargar a Secretaría General las acciones necesarias para la publicación de la presente ordenanza reformativa en la página web institucional y en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza reformativa entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el cantón Chillanes, a los 23 días del mes de abril de 2026.



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN ISABEL
GALARZA YEPEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Lcda. Mirian Isabel Galarza Y.
**ALCALDESA DEL CANTÓN
CHILLANES**



Firmado electrónicamente por:
**KARLA PRISCILA
COBOS SALAZAR**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Karla Priscila Cobos S.
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO DEL CANTÓN
CHILLANES**

Discusión y aprobación del Concejo Municipal

Chillanes, 28 de abril de 2026. – La Infrascrita Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, **CERTIFICA** que la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA “NORMATIVA ARQUITECTÓNICA” APROBADA COMO ANEXO A LA “ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES”** fue discutida y aprobada en primer debate en Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal N.º 05-C-GADMCH-E-2026, el día viernes 14 de abril de 2026; y, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal N.º 014-C-GADMCH-O-2026, el día jueves, 23 de abril de 2026. – **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**KARLA PRISCILA
COBOS SALAZAR**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Karla Priscila Cobos S.
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL CANTÓN CHILLANES**

Sanción

ALCALDIA DEL CANTÓN CHILLANES. – Chillanes, 29 de abril de 2026. – De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial

Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y encontrándose de acuerdo con la Constitución de la Republica del Ecuador y la Ley **SANCIONÓ LA: “ORDENANZA REFORMATORIA A LA “NORMATIVA ARQUITECTÓNICA” APROBADA COMO ANEXO A LA “ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES”**; y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad con el artículo 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAN ISABEL
GALARZA YEPEZ**
Validar únicamente con FirmaRC

Lcda. Mirian Isabel Galarza Y.
ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por la Licenciada Mirian Isabel Galarza Yépez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, el 29 de abril de 2026.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**KARLA PRISCILA
COBOS SALAZAR**
Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Karla Priscila Cobos S.
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL CANTÓN CHILLANES**