



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRIQUEZ.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CAMILO PONCE ENRÍQUEZ

Considerando:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada;

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en el Artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, entre las funciones primordiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, señaladas en el Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, está la planificación del desarrollo cantonal;

Que, el Artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el inciso final del Artículo 264 de la Constitución de la República, en relación con lo dispuesto en los Artículos 7, 29 literal a) y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, otorga al Concejo Municipal



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están la de planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de acuerdo a lo previsto en los Artículos 264, numeral 1 y 2 de la Constitución del República; Artículos 54 literal c), 55, literales a) y b, 57 literal x); y,466 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Que, los Artículos 470, 471, 472 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan la potestad que tiene el Concejo de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y restructuración urbana así como urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales; donde constituye un imperativo el crecimiento legal, técnico y planificado, orientado a un presente y futuro que haga de Camilo Ponce Enríquez y sus centros de mayor población, lugares para el buen vivir, con los perfiles adecuados que establece el COOTAD;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero del 2014, se publica la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma las normas referentes a fraccionamientos y urbanizaciones porcentajes de las áreas verdes y comunales, entre otras;

EXPIDE:



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRIQUEZ

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1. Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Camilo Ponce Enríquez, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas.

Art. 2.- Podrá dividirse un inmueble rural con fines de vivienda, únicamente si está ubicado en áreas urbanizables o de expansión urbana; esto es, aquellos que colindan con el área urbana y tengan los servicios básicos o que, a través de los estudios respectivos se demuestre que tienen la posibilidad inmediata de acceder a estos servicios.

Art. 3.- Previo a iniciar un trámite tendiente a la división de un inmueble, el propietario o su representante o mandatario, solicitará un informe de factibilidad, adjuntando copia de la escritura pública y de la carta de pago de impuesto predial del último año, a la Dirección de Planificación Urbana y Rural; y, la Unidad de Riegos y la Unidad de Catastros, previa inspección al lugar, informarán si el predio es factible de dividir, si es urbano o rural; si está o no en el área urbanizable o de expansión urbana; si tiene los servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos; y, que no se encuentre en una zona de riesgo.

Art. 4.- Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

TÍTULO I DE LAS URBANIZACIONES



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 5.- La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la institución operadora competente del servicio para su gestión

Art. 6.- Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas. Además contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanzas vigentes.

Art. 7.- Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, solo se permitirá la reforma del coeficiente de ocupación de suelo y el cambio de densidad poblacional siempre y cuando el proyecto presentado por el urbanizador justifica la necesidad y la vivienda que se proyecte cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad y el número de lotes superen los 100 lotes.

Art. 8.- Cuando el proyecto de urbanización sea de predios del mismo propietario y estén divididos por vías públicas abiertas o en proyecto, se podrá presentar el proyecto en conjunto sin la necesidad de unificar el predio.

DE LA PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO

Art. 9.- El propietario, su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos y requerimientos técnicos:

Requerimientos de documentos.

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o a la Alcaldesa.
- b) Certificado de línea de fábrica.
- c) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- d) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- e) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite.
- f) Certificados, emitido por la unidad de Avalúos y Catastros, actualizado y certificado emitido por la Unidad de Gestión Riesgos para la viabilidad del proyecto.
- g) Certificado de no adeudar al Municipio;
- h) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- i) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente.
- j) Las demás certificaciones serán otorgadas por las Direcciones o entidades pertinentes, de ser necesario.

Requerimientos técnicos.

- a) Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- b) Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles.
- c) El anteproyecto se considerará y propondrá su articulación al sector y sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

con las respectivas afectaciones según la línea de fábrica, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o ,1:500.

- d) El anteproyecto en el que se refiere a la parte arquitectónica, deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.
- e) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- f) Estudio de suelos; y,
- g) Deberán presentar la planificación y equipamiento de las áreas verdes y comunales.

De las normas técnicas obligatorias.

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- c) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- d) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e) Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos al sector de planeamiento de acuerdo al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, o la norma vigente, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fondo debe ser máximo 1:5.
- f) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- g) Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- h) Las vías a su vez, serán:
 - De tipo Local, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m.), la calzada de seis metros (6,00 m.); y, las aceras de dos metros (2.00 m.);
 - De tipo Colector, las vías que superen los trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros (2.00 m.);
 - De tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros (2.00 m.)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);
- En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;
- En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

Art. 10.- La Dirección de Gestión de Planificación Urbana y Rural analizará el anteproyecto dentro del término de veinte días y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo, con el informe favorable se procederá a presentar el proyecto final.

DE LA PRESENTACION DEL PROYECTO FINAL

Art. 11.- El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 9 de esta Ordenanza, lo siguiente:

- a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
 - Área total del terreno a urbanizarse;
 - Área total de lotes;
 - Área útil;
 - Áreas verdes y comunales;
 - Densidad de población considerada;
 - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
 - Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- Cortes transversales de quebradas;
 - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
 - Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Cuatro copias de los planos georeferenciados DATUM WGS 84 donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica;
- d) Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales;
- e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,
- f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación.

DE LA DOTACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 12.- El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, 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;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de pre tratamiento de ser el caso;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g) El equipamiento en las áreas verdes y comunales;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano as built 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 Dirección de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Estas obras serán supervisadas por personal municipal que haya sido designado, de acuerdo al cronograma de trabajo valorado.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Art. 13.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función a la multiplicación del área del lote mínimo según el plan desarrollo y ordenamiento territorial por diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte que deberá ser dotado de infra estructura básica.

Art. 14.- El propietario, representante o mandatario presentará el proyecto adjuntando documentos que se da a conocer en el **art. 9** en lo referente a los requerimientos de documentos; además las siguientes normas técnicas.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

De las normas técnicas obligatorias.

a) se presentara Cuatro copias de proyecto con planos georeferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto de levantamiento y de impresión, fecha; y, firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetro por lado para sellos municipales.

b) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.

c) El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:

- Área total del terreno a fraccionarse;
- Área total de lotes;
- Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
- Área útil;
- Áreas verdes y comunales;
- Área total de calles, pasajes, y escalinatas proyectadas, incluidas las aceras;
- Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos;
- Cortes transversales de las vías;

d) Archivo digital georeferenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al GAD Municipal. Además las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

e) Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes; y,

f) Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura.

g) Las vías y demás normas se sujetarán a lo dispuesto en el art. 6 de las normas técnicas obligatorias de esta ordenanza en lo que sea aplicable.

h) Los pasajes serán de seis metros (6m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60m) de largo. De haber edificaciones y por el espacio de terreno no fuere posible cumplir con el ancho señalado, podrán ser de mínimo cuatro metros (4 m.). Pero si el predio va a ser dividido en máximo dos lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que éstos sean de mínimo tres metros (3 m.), en este caso ya no se permita en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del pasaje.

i) Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, se deberá acoger lo que determine la línea de fábrica.

Art. 15.- El propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, las que determina en el art. 9 literales a,c,d,e,f y g de la presente ordenanza, respetando el entorno inmediato.

TÍTULO II

FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS, FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 16.- Considerese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria en dos o más lotes de terreno, que tenga acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. 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; se podrán fraccionar estas áreas siempre y cuando el nuevo



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.

Art. 17.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 18.- Cada lote de terreno tendrá como área mínima de 7.500 metros cuadrados y treinta metros (30 m) de frente a una vía pública existente o proyectada. En caso de particiones judiciales o extrajudiciales y donaciones a familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad se permitirán fraccionamientos con un área mínima de 2.500 m². El fraccionamiento de estos predios será para uso netamente agrícola, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

Art. 19.- Las vías que se proyecten serán mínimas lastradas, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho no menor a diez metros (10,00 m.), más una cuneta por lado de cincuenta centímetros (1 m) de ancho.

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES

Art. 20.- Solo podrán ser fraccionados los predios que no siendo aptos para la actividad agropecuaria, los son para la construcción de viviendas, previo informe de la Unidad de Gestión Riesgos Municipal.

Art. 21.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 22.- El lote mínimo dependerá de la consolidación del centro poblado, según el Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial, no será menor a 200m².

Art. 23.- Solo podrán autorizar el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda se hallen servidas por vías públicas, sean estas calles o caminos vecinales de acceso; y, en los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, que estén determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 24.- El tamaño mínimo de la parcela a la que se refiere el artículo anterior será de mil metros cuadrados (1000m².) y el frente mínimo veinte metros (20m) o lo que se determine por la Dirección de Planificación de acuerdo a la consolidación de frentes y áreas que tenga el centro poblado.

TÍTULO III

DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN CON FINES DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 25.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y vivienda de interés social, previa aprobación del proyecto de urbanización, se procederá por parte del Alcalde a la Declaratoria de Utilidad Pública o Interés Social de los inmuebles destinados a este propósito. Los programas de vivienda serán desarrollados por el Municipio de manera directa o en asociación con otros entes públicos, o en convenios de asociación estratégica público privada; además de ser calificada, por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, o de quien haga sus veces.

Art. 26.- No podrán proponerse programas de urbanización y vivienda de interés social en predios que según el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan se constituyen en reservas de suelo para vías, equipamiento, márgenes de protección de ríos y quebradas y suelos de valor ambiental o que supongan riesgo geológico.

Art. 27.- En el caso de que la expropiación suponga el desarrollo de obras de urbanización para programas de vivienda de interés social, los beneficiarios de estos proyectos, no pagarán más valores que los que resulten de los procesos de expropiación y de las obras ejecutadas para la dotación de las obras de urbanización (vialidad e infraestructura básica).

Art. 28.- Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG's u otras personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.

Art. 29.- Los lotes de terreno tendrán mínimo ocho metros (8,00 m) de frente a una vía pública existente o proyectada, y ciento veinte metros cuadrados (120,00 m²) de superficie.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 30.- Dentro del proyecto deberán presentar planos del tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.

Art. 31.- Para obtener la aprobación y/o autorización del proyecto previsto en el presente título, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta Ordenanza en los artículos referentes a urbanizaciones y fraccionamiento.

TÍTULO IV

DE LA REESTRUCTURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA DE INTEGRACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 32.- Se entenderá por reestructuración de lotes, un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art. 33.- Aprobado un proyecto de urbanización o fraccionamiento, conforme al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, Plan Regulador Urbano, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

Art. 34.- Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, se obligará a los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, a ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor de acuerdo al avalúo catastral actualizado. Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 35.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del Cantón Camilo Ponce Enríquez, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal.

Art. 36.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 37.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art. 38.- El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el director de planificación lo quien haga sus veces en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

TÍTULO V

DE LOS PROYECTOS A CONSTITUIRSE BAJO RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN CONDOMINIAL O DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 39.- Los inmuebles que se constituyan bajo el régimen de administración condominial o de propiedad horizontal, de acuerdo con la Ley, no supondrán fraccionamiento, división ni subdivisión del predio en donde se emplazará el proyecto.

Art. 40.- Se consideran proyectos aptos para constituirse bajo Régimen de Administración Condominial o de Propiedad Horizontal, aquellos en donde los



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

diversos pisos de un edificio, las unidades de vivienda o locales que conformen un mismo piso, las unidades de vivienda o locales de los inmuebles de un solo piso, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje o acceso común, y en consecuencia puedan pertenecer a distintos propietarios, Se sujetarán a esta normativa los proyectos que se encuentren construidos en su totalidad o hasta un 80% de avance de obra.

Art. 41.- No podrán promoverse proyectos a constituirse bajo Régimen de Administración Condominial o Propiedad Horizontal en predios que según el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan se constituyen en reservas de suelo para vías, equipamiento, márgenes de protección de ríos y quebradas, suelos con limitaciones o restricciones; y, en general, en las áreas en las que el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan y complementan han establecido la imposibilidad de la urbanización.

Art. 42.- Los condominios y los proyectos de propiedad horizontal, en tanto no se establezca fraccionamiento alguno del suelo, no están obligados a la cesión obligatoria de suelo, sino a la dotación de áreas verdes o recreacionales y comunales.

Art. 43.- Los proyectos que superen las 10 unidades de vivienda, están obligados a la dotación de áreas verdes o recreacionales y comunales en porcentajes iguales a los establecidos para los proyectos de urbanización y fraccionamiento; el porcentaje que corresponda a estos usos, se calculará, no en relación a la superficie del predio, sino al del área construida total del proyecto.

Dentro del porcentaje establecido para las áreas verdes o recreacionales y comunales podrán contabilizarse las áreas verdes propiamente dichas, las áreas para recreación pasiva, la sala de reuniones de los condóminos o copropietarios, los parqueaderos comunales para visitas. Del porcentaje calculado en función del área del proyecto, cuando menos el 50% será destinado a áreas verdes o recreacionales.

Las terrazas de acceso general siempre que su destino sea para área verde o recreacional, podrán contabilizarse para el aporte obligatorio señalado en este artículo. Corresponde al promotor del proyecto dejar habilitadas y construidas todas las áreas verdes, recreacionales o comunales.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 44.- En el porcentaje calculado para la dotación de áreas verdes o recreacionales y comunales, no se contabilizarán las áreas de circulación horizontal y vertical requeridas por el proyecto para dar accesibilidad a los diferentes locales que lo conforman.

Art. 45.- Los proyectos que superen las 10 oficinas o locales para la prestación de servicios profesionales de distinto tipo, no están obligados a la dotación de áreas verdes o recreacionales sino de una sala de reuniones para las condóminos o copropietarios y parqueaderos comunales para visitas en una proporción de 1 parqueadero para visitas por cada 5 oficinas o fracción. La Dirección de Planificación cuidará que en el proyecto sometido a su aprobación, estos parqueaderos se localicen en un sitio de fácil acceso e identificación por parte de los visitantes.

Art. 46.- Los proyectos en donde se combinen diferentes usos (vivienda, comercio, oficinas), cumplirán la dotación de áreas verdes o recreacionales, comunales o parqueaderos para visitas,

Art. 47.- La densidad que se autorice en los proyectos a ser declarados bajo Régimen de Propiedad Horizontal, será la que establezca para el respectivo sector el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Art. 48.- Para autorizar incrementos de densidades en los proyectos a emplazarse en terrenos urbanizados de las áreas urbanas, del GAD. Municipal requerirá de la dirección de servicios públicos y ambientales, telefonía y energía eléctrica, la certificación sobre la disponibilidad del servicio para la densidad proyectada. En estos casos y de así requerirse técnicamente, será responsabilidad del promotor del proyecto someter a aprobación; y, posteriormente, ejecutar las obras de ampliación y reforzamiento de las redes generales de servicios que permitan solventar la demanda adicional generada por su proyecto particular.

- a) una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el permiso de habitabilidad. Este permiso permite el traspaso de dominio
- b) Para el caso de construcciones existentes que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deberán contar los espacios con independencia y



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

accesibilidad, deben ser además, espacios habitables, en el caso de vivienda se considerará espacios que constituyan una unidad habitacional.

- c) Se considera unidad habitacional, los espacios que cuenten como mínimo con un baño, una cocina y un dormitorio.
- d) El propietario de una construcción existente antes de presentar el trámite de propiedad horizontal, debe regularizar su construcción.
- e) En el caso de construcciones existentes se exceptúan la entrega de áreas verdes y comunales, así como el porcentaje correspondiente a estacionamientos. En caso que existan espacios declarados como comunales, deberán ser accesibles para todos los copropietarios.
- f) Todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal deben presentar los cuadros de alícuotas, comunales y de linderos.

Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere el consentimiento de los copropietarios para poder solicitar la aprobación al municipio.

En todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, previo a otorgar el permiso de habitabilidad se realizará una inspección municipal que apruebe la misma.

TÍTULO VI

PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y COMUNALES FONDO PARA LA ADQUISICION DE AREAS VERDES DEL PORCENTAJE DE AREAS VERDES

Art. 49.- Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará mínimo el veinte por ciento (20%) y en los fraccionamientos mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 50.- Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble, reservándose el propietario una parte del terreno; y, quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al GAD Municipal, en calidad de áreas verdes y comunales la diferencia, hasta completar los actuales porcentajes.

Art. 51.- No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%).

Art. 52.- Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y comunales sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m²), en urbanizaciones y fraccionamientos urbanos se utilizará exclusivamente como área verde o comunal y de recreación, dependiendo de lo que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el GAD Municipal. Si supera esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

Art. 53.- No se considerarán como parte de las áreas verdes y comunales a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

Art. 54.- Al presentar el anteproyecto se determinarán las obras y equipamiento que el propietario o su representante o mandatario pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar y señalará la ubicación de las áreas verdes y comunales, las mismas que deben estar en sitios equidistantes.

Art. 55.- Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los mil metros cuadrados (1.000 m²) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

Art. 56.- No se exigirá áreas verdes y comunales en los siguientes casos.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- a) fraccionamientos agrícolas.
- b) Cuando los terrenos a subdividirse provengan de lotes pertenecientes a
- c) lotizaciones o subdivisiones aprobadas y que se haya determinado áreas verdes y comunales en sus proyectos

Art. 57.- Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas y proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las obras.

Art. 58.- Los bienes señalados en este título son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como seguridad, gestión, educación y salud, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados.

FONDO PARA LA ADQUISICION DE AREAS VERDES

Art. 59.- El Fondo para Adquisición de Áreas Verdes se constituirá con:

- a. Las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

- b. Los aportes que en el presupuesto anual municipal se disponga para la adquisición de áreas verdes; y,
- c. Otros ingresos de origen público o privado que ingresen o se obtengan para ese destino.

Art. 60.- El fondo para la Adquisición de Áreas Verdes se constituirá en una cuenta independiente cuyos recursos, en ningún caso, suplirán, otros gastos u otras inversiones municipales, ni aun cuando se garantice su reposición; además estos recursos servirán para la ejecución de obras y equipamientos en las áreas verdes y comunales. Así mismo estos recursos servirán para la adquisición de predios destinados para áreas verdes y comunales en el cantón, según la planificación municipal.

Art. 61.- La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón Camilo Ponce Enríquez le corresponde a la Dirección de Planificación.

LOTES, FAJAS O EXCEDENTES

Art. 62.- Para efectos de la enajenación, los terrenos de propiedad del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez se consideran como lotes, fajas o excedentes de terreno provenientes de errores de medición.

Art. 63.- Se entiende por lotes municipales, aquellos terrenos cuya cabida permite levantar una construcción independiente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente del lote, en ningún caso será menor al dispuesto para el sector de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y/o Plan Regulador y Urbano.

Art. 64.- Por fajas municipales se entenderán las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, rectificación de vías, etc., no pueden soportar una construcción independiente, de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente mantenerlas como espacios verdes y comunales. Las fajas de terreno de propiedad municipal, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes previa pública subasta. Si por cualquier



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Art. 65.- Por excedentes o diferencias, de lotes o fajas municipales se entenderá a las superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de la medición del área original que conste en el respectivo título y que se determine al efectuar una medición municipal o una planimetría presentada por parte del propietario, o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Art. 66.- Se establece un error técnico de medición, el equivalente al diez por ciento en el sector urbano y el veinte por ciento en el sector rural.

Art. 67.- Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el GAD. Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Director (a) de Planificación sea el más apropiado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD Municipal podrá otorgar plazo de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD. Municipal tomara medidas de acción positiva, si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

El informe de la Dirección de Planificación servirá como base para la resolución de adjudicación que será emitida por el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

EXCEDENTES O DIFERENCIA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA

Art. 68.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Se entenderá como “excedente” al resultado en más y por “diferencia” al resultado en menos.

Art. 69.- Los excedentes y diferencias que superen o no el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a través de una resolución administrativa emitida por la máxima autoridad ejecutiva. En ambos casos la resolución constituirá justo título y será inscrita en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 70.- Para regularizar los excedentes o diferencias que superen o no el error técnico de medición, se presentará una planimetría que deberá adjuntar declaración juramentada ante un notario público de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes, o solicitar a la autoridad competente una inspección judicial o realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando el GAD Municipal a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 71.- Cuando los excedentes superen el error técnico de medición, la tasa a cobrar será únicamente de la superficie que no esté contemplada dentro del error técnico.

PLANIMETRÍAS URBANAS Y RURALES

Art. 72.- Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización, dentro del área urbana y rural.

Art. 73.- En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el procedimiento administrativo de rectificación o el de amojonamiento y deslinde, según



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

corresponda. La aclaración de áreas, linderos y perímetro de terrenos, se realizará a pedido de la o el titular de dominio de un inmueble o de oficio por parte de la municipalidad mediante levantamientos planimétricos. Dentro del proceso administrativo el propietario deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes, o solicitar a la autoridad competente una inspección judicial, o realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados. Los terrenos que cuenten con linderos consolidados no presentarán el acta de linderos o colindantes. Entiéndase por linderos consolidados a aquellos conformados por estructuras permanentes.

Art. 74.- El profesional o propietario que desee realizar un traspaso de dominio, subdivisión o urbanización, actualización catastral, etc.; y en la escritura de su predio no se encuentren claramente determinados los linderos, dimensiones y áreas, deberá realizar lo estipulado en el artículo anterior.

Art. 75.- La autoridad competente no permitirá ni ordenará la aprobación de las planimetrías de declaración de los linderos que no se encuentren determinados conforme al ordenamiento jurídico o hubieren sido determinados por autoridad competente.

Art. 76.- Los dueños de inmuebles deben mantener constantemente firmes y bien determinados sus linderos (mojones de hormigón).

Art. 77.- La tasa correspondiente al trámite de excedentes y diferencias que superen o no el error técnico de medición tanto en el área urbana y rural será de acuerdo a la siguiente tabla:

Tasa Municipal excedentes y diferencias que superen o no el error técnico de medición tanto en el área urbana y rural.	AVALUO CATASTRAL
Cuando cuente con todos los servicios básicos	10%
Cuando tenga servicios básicos incompletos	8%
Cuando no tenga los servicios básicos	5%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.5% SBU



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Cuando los excedentes superen el error técnico de medición, la tasa a cobrar será únicamente de la superficie que no esté contemplada dentro del error técnico.

TITULO VIII

DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS; Y, DE LA AUTORIZACIÓN y GARANTÍAS DE LA APROBACIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, DEL PROCEDIMIENTO

DE LA APROBACIÓN

Art. 78.- Para aprobar un proyecto de urbanización, o un programa de vivienda de interés social, se requerirá el informe técnico aprobación del ante proyecto y proyecto definitivo de la Dirección de Planificación, e informe técnico del proyecto definitivo Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos Ambientales; y un informe legal del Procurador Síndico, con dichos informes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobará o rechazará.

Art. 79.- La aprobación de planimetrías urbanas y rurales, fraccionamientos urbanos, fraccionamiento agrícolas, fraccionamiento de predios ubicados en centros poblados rurales, de los proyectos a constituirse bajo régimen de administración condominial o de propiedad horizontal, de la reestructuración y la potestad administrativa de integración y unificación, las aprobará la Dirección de Planificación, previo informe de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos Ambientales; y, de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, de ser necesario.

Art. 80.- La aprobación del proyecto no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para iniciar con la ejecución de las obras de infraestructura. Por lo tanto, con dicho documento no se podrá vender, donar, elaborar, ni suscribir contrato alguno de compraventa, promesa de compraventa, reserva de lotes, ni ningún otro documento similar, tampoco recibir dinero, títulos valores o bienes por este concepto, ni suscribir documentos de crédito.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 81.- En fraccionamientos urbanos, siempre y cuando se constate la existencia de obras básicas en el frente del predio fraccionado el formulario de aprobación del fraccionamiento será el documento habilitante para la transferencia de dominio de los lotes resultantes del fraccionamiento.

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 82.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento urbano, o un programa de vivienda de interés social, su representante o mandatario, solicitará el permiso de construcción de las obras en la Dirección de Planificación Urbana y Rural, anexando todos los requisitos que dispone la presente Ordenanza y la ficha ambiental o requerimiento que exija la autoridad competente de medio ambiente.

Art. 83.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento urbano, o un programa de vivienda de interés social, su representante o mandatario deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento de las áreas verdes y comunales, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez, hasta por dos años más en el primer caso y hasta seis meses en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, o si se encuentran ejecutadas al menos el setenta por ciento (70%) de las obras. La prórroga la otorgará la máxima autoridad ejecutiva, previo informe de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales.

Art. 84.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y del equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisadas por la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales según sus competencias, instancias que presentarán informes mensuales de avance de ejecución de las obras al Alcalde o Alcaldesa.

Art. 85.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario su representante o mandatario y por la Dirección de Obras Públicas y Dirección de servicios públicos y ambientales según sus competencias.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras y equipamiento, se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Servicios Públicos y Ambientales según sus competencias.

Art. 86.- Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamientos, corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 87.- En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, y de interés social las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el GAD Municipal, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto, se podrá solicitar la colaboración de la comunidad y de los otros niveles de gobierno.

Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras por las obras ejecutadas.

Art. 88.- Para la ejecución de obras de manera progresiva de un proyecto de urbanización aprobado, se podrá ejecutar la obras por parte del urbanizador siempre y cuando cumpla con las especificaciones técnicas del proyecto en conjunto, esta ejecución se podrá realizar mediante manzanas completas de lotes, previa aprobación del cronograma de ejecución de obras por parte de la dirección de planificación, dirección de obras públicas, dirección de servicios públicos y ambientales.

Art. 89.- Con el avance de ejecución de obras de manera progresiva en un 50% del proyecto completo deberá presentar el cronograma de ejecución del proyecto de equipamiento de áreas verdes y comunales, con el acta recepción provisional de estos equipamientos se podrá autorizar la continuidad la ejecución de la obras de las manzanas de lotes faltantes del proyecto.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 90.- Con el acta de recepción definitiva de ejecución de las obras ejecutadas por manzanas de lotes y de acuerdo al cronograma aprobado por dirección de obras públicas, dirección de servicios públicos y ambientales, podrá la máxima autoridad del GAD. Municipal autorizar que se realice cualquier acto traslativo de dominio de estos lotes servidos con infraestructura básica de acuerdo al art. 12 de la presente ordenanza.

DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS

Art. 91.- En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos urbanos, programas de vivienda de interés social, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno cuando se terminen todas las obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales; y, se suscriba el acta de entrega-recepción provisional, o, cuando se presenten las garantías de cumplimiento de calidad de obra, que avalen la ejecución del ciento por ciento (100%) de las mismas.

Art. 92.- Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art. 93.- Estas garantías estarán en custodia de Tesorería Municipal, instancia que será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 94.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad para la suscripción e inscripción de una escritura pública de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 95.- En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de cincuenta a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujeten a



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

ellos. De no cumplir, la autoridad sancionadora revocará la aprobación y/o autorización.

Art. 96.- Si se realizaren divisiones totales o parciales de inmuebles urbanos o rurales sin fines comerciales, esto es, para dividirse entre copropietarios o para transferir a legitimarios, sin la aprobación, ni autorización del Alcalde o Alcaldesa, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y, el GAD. Municipal sancionará con una multa equivalente al cincuenta por ciento del avalúo actualizado de todo el terreno a los responsables; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 97.- Si la urbanización, o un programa de vivienda de interés social con fines comerciales, se han efectuado, sin contar con la aprobación y/o autorización del Alcalde o Alcaldesa, los propietarios serán sancionados con una multa equivalente al avalúo actualizado del área total del terreno objeto del hecho.

Art. 98.- La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art. 99.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales o de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, como medida provisional y antes de iniciar el proceso administrativo sancionador para determinar a los responsables, ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 100.-El Comisario Municipal será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el Código



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza, quien además solicitará al Director Financiero que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

Art. 101.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda.

Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art. 102.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada, previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad de Camilo Ponce Enríquez correo electrónico para recibir notificaciones. Sin embargo, de no haber señalado casilla y correo electrónico, se le notificara, si se conociere el domicilio o lugar de trabajo.

Art. 103.- Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de diez días. El Comisario podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días si la infracción se relaciona a urbanizaciones y fraccionamientos, si se relaciona con edificaciones y construcciones dentro del plazo de 5 se dictará la resolución motivada.

Art. 104.- Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y de existir aceptación expresa y voluntaria de responsabilidad del hecho, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

Art. 105.- De la resolución del Comisario se podrán interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, dentro del término de cinco días. De haberse presentado el recurso de apelación de forma legal y oportuna, se remitirá el expediente ante el superior.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art. 106.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días. De no hacerlo, el Comisario solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art. 107.- De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses, recargos y cualquier otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

Art. 108.- Una vez ejecutoriada la resolución se deberá regresar a la etapa anterior del predio materia de la urbanización, fraccionamiento urbano, y más actos contemplados dentro de la presente ordenanza caso contrario se sancionara con una multa equivalente al avalúo catastral del predio materia del procedimiento administrativo.

Art. 109.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo, quienes presentarán documentos que así lo avalen, y se adjuntará el archivo digital, para la aprobación de los proyectos deberán presentar en conjunto la especie valorada por cada caso.

SEGUNDA.- Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberá previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir los espacios verdes y comunales o pagar el valor correspondiente.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

TERCERA.- Si no se retiran los documentos del proyecto presentado en la Dirección de Planificación, dentro del plazo de tres años de emitida la resolución de aprobación prescribirá y quedará sin efecto dicha resolución, sin necesidad de trámite alguno y el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título de crédito por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante.

También prescribirá si una vez retirada la documentación no se transfieren los espacios verdes y comunales, no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la resolución.

Una vez prescrita la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, se podrá presentar un nuevo proyecto que cumpla con las normas de la presente Ordenanza.

CUARTA.- Si el propietario, representante o mandatario, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

QUINTA.- Con la finalidad de actualizar las ordenanzas, el plan de ordenamiento territorial y/o el Plan regulador del uso y ocupación del suelo, el Concejo puede suspender hasta por un año los trámites y el otorgamiento de aprobaciones de los proyectos previstos en esta Ordenanza.

SEXTA.- Las construcciones existentes no podrán ser declaradas en propiedad horizontal si no tienen áreas comunales en los porcentajes previstos en esta Ordenanza para los fraccionamientos y urbanizaciones.

SÉPTIMA.- Los Proyectos de Urbanización que superen los 100 lotes y que se demuestre mediante Escrituras Públicas que pertenecen a un conglomerado de ciudadanos mínimo de 50 propietarios y sean ellos los verdaderos beneficiarios, previo estudio socio económico emitido por Dirección de Gestión Social o quien haga sus veces; serán aprobados, mediante Resolución motivada por la máxima



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

autoridad y se permitirá que las obras a las que se refiere el Art. 12 literal b), referentes a la apertura de vías, sean únicamente lastradas.

OCTAVA.- Los terrenos que superen las 4 hectáreas dentro del perímetro urbano podrán ser divididos en lotes no menores a 2 hectáreas, sin necesidad de urbanizar ni de dotar de áreas verdes y comunales, además será prohibido el emplazamiento de viviendas y deberá conservar el uso actual del predio, al momento de presentar el proyecto de urbanización de los lotes resultado de esta la división deberán acogerse a lo dispuesto en la presente ordenanza.

NOVENA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará a las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los proyectos que hayan ingresado a la Dirección de Gestión de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal de Camilo Ponce Enríquez, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, podrán continuar con el trámite, siempre y cuando el proyecto cumpla con el porcentaje mínimo para áreas verdes y comunales, tal como lo establece el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense expresamente, todas las Ordenanzas que se opongan a este cuerpo normativo.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, a los veintinueve días del mes de mayo del dos mil quince.

Sr. Manuel Espinoza Barzallo
ALCALDE

Ab. Leny Patiño Llanos
SECRETARIA GENERAL



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICO: ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, en sesiones ordinarias los días 5 de enero y 29 de mayo del 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial.

Camilo Ponce Enríquez, 1 de junio de 2015

Ab. Leny Patiño Llanos
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, a los dos días del mes de junio de 2015, de conformidad con lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**, ordeno su Promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial.

Camilo Ponce Enríquez, 2 de junio de 2015

Sr. Manuel Espinoza Barzallo
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**

Proveyó y firmo “ORDENANZA PARA REGULARIZAR LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ”, el señor Manuel Espinoza Barzallo, Alcalde del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez a los 3 días del mes de junio de 2015.

Camilo Ponce Enríquez, 3 de junio de 2015

Ab. Leny Patiño Llanos
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

D.L. 2002-64; R. O. 544-MARZO 28-2002

CONCEJO MUNICIPAL