



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 166

**Quito, jueves 19 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 3,75 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

100 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN E
IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

Sección III
De la Aprobación de
Urbanizaciones

Art. 115.- La presente Ordenanza, regula y establece las normas que definen los procedimientos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las urbanizaciones que se ejecuten en el Cantón Rocafuerte.

En el procedimiento aprobatorio de urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza correspondiente a la reglamentación de zonificación y se tendrá en cuenta lo consignado en el Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes Sección Primera Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas, los artículos desde el 470 al 474 del COOTAD.

Art. 116.- El Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, aprobará mediante Resolución toda urbanización que se realice dentro del área urbana de la ciudad de Rocafuerte y de los asentamientos poblados de las áreas rurales del Cantón, previo informe de aprobación definitiva emitido por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el informe jurídico correspondiente.

El Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte emitirá su Resolución en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de presentación del informe de aprobación definitiva. La Resolución motivada será elaborada por la Procuraduría Síndica del GAD Municipal, dentro del término establecido anteriormente.

Art. 117.- Luego de la aprobación de la Urbanización por parte del GAD

Municipal del Cantón Rocafuerte, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará cuatro copias a:

- a. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. La Dirección de Obras Públicas;
- c. La Sección de Avalúos y Catastros;
- y,
- d. El Urbanizador

Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador está obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos y de aprobación de planos. El GAD Municipal del Cantón Rocafuerte a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cada 30 de junio, señalará los costos por metro cuadrado de construcción de las urbanizaciones para el cálculo de la tasa de aprobación de planos y de la garantía.

Art. 118.- La Resolución de aprobación de la Urbanización emitida por el Concejo Municipal se protocolizará en una notaría pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rocafuerte. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, incluidas todas las instalaciones de servicio público a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El Urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Síndica del GAD Municipal dos copias notariadas de la escritura pública inscrita para el archivo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

El Urbanizador, no podrá enajenar los lotes de terreno si no ha construido las obras de urbanización, que contiene el proyecto aprobado por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Art. 119.- El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla dos instancias:

- a. Informe Básico; y,
- b. Informe de aprobación definitiva.

Art. 120.- Informe básico y de factibilidad. - Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar en La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- e. Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A1;
- f. Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones;
- g. Plan masa con la distribución de lotes y áreas;
- h. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y de alcantarillados, emitido por la

Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el Urbanizador deberá presentar para su aprobación a la "EPAPAR" el estudio o sistema que empleará para cubrir con este servicio.

En sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Rocafuerte, los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la "EPAPAR" deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas;

- i. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes;
- j. Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas;
- k. Permiso ambiental correspondiente; y,
- l. Cuando se trate de fraccionamiento calificado como de interés social, de acuerdo con el artículo 72 de esta Ordenanza, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente.

De no cumplirse con alguno de estos requisitos, o de emitirse al menos un informe desfavorable, el proyecto de Urbanización será negado.

Art. 121.- Informe de aprobación definitiva. - Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, el Urbanizador deberá presentar a esta Dirección la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación Territorial y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe Básico y de Factibilidad de la Urbanización;
- c. Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN A0 y A1 para planos y A4 para memoria técnica;
- d. Cinco copias del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios del GAD Municipal, conteniendo:
 1. Ubicación del predio a escala con coordenadas y delimitación exacta de los linderos con nombres de los colindantes;
 2. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario;
 3. Diseño vial, basado en el estudio de

tráfico respectivo;

4. División de lotes producto del diseño urbanístico;
5. Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas);
6. Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de Protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie;
- e) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC;
- f) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado;
- g) Informes y planos aprobados (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones;
- h) Informe y plano aprobado del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte;
- i) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por el Ministerio de Ambiente, mismo que será avalado por la Dirección de Desarrollo Agro- Productivo y de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte; y,
- j) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.

Art.122.- La Dirección de Planificación

y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos un año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran negativos la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá señalar las razones.

La Procuraduría Síndica del GAD Municipal se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine el GAD Municipal del Cantón Rocafuerte. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre los propietarios del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Sección IV

De la aprobación de Subdivisiones o Fraccionamientos y Reestructuración Urbana

Art. 123.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, aprobará toda subdivisión, fraccionamiento y reestructuración urbana que se realice dentro de las áreas urbanas y rurales del Cantón Rocafuerte, considerando lo dispuesto en los artículos 424, 470 al 474 del COOTAD, el PUGS y la presente Ordenanza. Con excepción de las

particiones judiciales y extrajudiciales que serán aprobadas por el Concejo Municipal.


El interesado presentará la siguiente documentación de acuerdo al trámite requerido:

- a. Solicitud dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la subdivisión, fraccionamiento o reestructuración urbana;
- e. Posesión efectiva en caso de no haber partición judicial o extrajudicial entre herederos;
- f. Insinuación judicial en el caso de donaciones;
- g. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa Pública de Agua potable y alcantarillado del Cantón Rocafuerte (Cuando el caso lo amerite);
- h. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica (Cuando el caso lo amerite);
- i. Una copia impresa y su respaldo digital de los planos de subdivisión elaborados en escalas 1:1000, 1:500, 1:200 o 1:100, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales, ríos, etc.;
- j. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, ríos o accidentes del terreno, en escala opcional;



DIMAS PACÍFICO ZAMBRANO
VACA.- ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.-

Proveyó y firmó el decreto que
antecede, el Señor Dimas Pacífico
Zambrano Vaca,
ALCALDE DEL CANTÓN
ROCAFUERTE, el martes 07 de Mayo
del 2019.-



AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA
GARCÍA.-SECRETARIO DE LA
CORPORACIÓN DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR