

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL CARMEN**

CONSIDERANDO:

Que el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 1; 2 literal a); 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera.

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y artículo 53 del COOTAD, otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que los artículos 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código, otorgan al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que el artículo 322 del COOTAD, 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 es función y competencia de los Gobiernos Autónomos Municipales, planificar el desarrollo cantonal y 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, acorde a lo previsto en los Arts. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 literal c); 55 literales a) y b); 57 literal x); y, 466 del COOTAD;

Que en el Suplemento del Registro Oficial N° 166 del 21 de Enero del 2014 se publica la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma las normas referentes a los fraccionamientos y urbanizaciones, porcentajes de las áreas verdes y comunales, potestad de participación administración, entre otras;

En uso de las facultades Constitucionales y Legales EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, PARTICIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN EL CARMEN.

TITULO I

AMBITO 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 El Carmen, 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 áreas urbanas y tengan los servicios básicos o que, a través de los estudios respectivos se demuestre que tienen 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 del impuesto predial del

último año. Dentro del término de quince días, la Dirección de Planificación, la Unidad de Gestión de Riesgos y la Jefatura de Avalúo y Catastro, previa inspección al lugar, informarán si el predio es factible para dividir, si es Urbano o Rural; está o no en un área urbanizable o de expansión urbana; tiene servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos y si se encuentra o no en zona de riesgos.

Art. 4.- Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, reestructuraciones o fraccionamientos etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza, y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde o Alcaldesa, y para transferir el dominio de los lotes del terreno, se necesitará la autorización de la misma Autoridad, sin este requisito, los Notarios no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciera, serán nulas de nulidad absoluta y de ningún valor legal.

TITULO II DE LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS y PARTICIONES

CAPITULO I DE LAS URBANIZACIONES

Art. 5.- Se considera urbanización, a la división de un bien inmueble urbano o rural en más de diez lotes o su equivalente del área del lote mínimo (15x10), esto es, si la superficie útil posibilita que se obtenga once lotes o más (11) con el área mínima prevista para el sector, aunque el proyecto tenga diez (10) o menos lotes de terreno, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte.

SECCION I DEL ANTEPROYECTO

Art. 6.- El propietario, su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde;
- b) Memoria descriptiva del proyecto;
- c) Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez, ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:
 - c.1. **A nivel urbanístico;** El anteproyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas; 1:2.000, 1:1.000, o, 1:500.
 - c.2. **A nivel arquitectónico;** El anteproyecto, 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; 1:2.000, 1:100, o, 1:500.
- d) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga; la clave catastral, nombre del propietario, y la fecha de ingreso al GAD Municipal. 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;
- e) Copia de escrituras públicas que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad Municipal actualizado;
- g) Copia de las cédulas de ciudadanía y certificado de votación vigente a la fecha, de el o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además se deberán presentar, copias de las escrituras de constitución y el nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- h) Certificado de línea de fábrica y replanteo de los bordes superior de quebradas, riberas u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean éstas naturales o artificiales;
- i) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal;
- j) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- k) Certificado de ubicación del predio y certificado de la ficha catastral, emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal;
- l) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las direcciones o entidades pertinentes;
- m) Estudio de suelo; y ,
- n) Deberán presentar la planificación y equipamiento de áreas verdes y comunales.

Art. 7.- La Dirección de Planificación, analizará el anteproyecto y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo, para el efecto podrá solicitar el apoyo de las otras Direcciones operativas.

SECCION II DEL PROYECTO

Art. 8.- 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 artículo 6 de ésta 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;
 - Cortes transversales de quebradas;
 - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
 - Informes que requiera el GAD Municipal y recomendaciones si es que las hubiese.
- b) Cuatro copias de los planos georreferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000, y área en formato INEN debidamente dobladas y colocadas en 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 firma de él o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15cm) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillados, 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 la ejecución de obras de infraestructura; y,
- f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación ambiental.

SECCION III DE LAS NORMAS TECNICAS

Art. 9.- Las urbanizaciones deberán cumplir con las siguientes normas técnicas;

- 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 de 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 ensanchar hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- c) Localizarse en sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgos, 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 de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación;
- f) Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200m²) en el área rural y ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) en el área urbana con frente mínimo de diez metros (10m) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1; 2 y como máximo 1; 4;
- g) Los lotes de terrenos esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo octagonal, sino una superficie redondeada o diagonal que permita tener amplia visibilidad;
- h) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- i) Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- j) Las vías a su vez, serán:
 - **De Tipo local:** Las vías que superen los trescientos metros cuadrados (300m²) tendrán un ancho mínimo de doce metros (12m), la calzada de ocho metros (8m) y las aceras de dos metros (2m);
 - **De tipo Colector:** Las vías que superen los trescientos metros cuadrados (300m²) tendrán un ancho mínimo de catorce metros (14m), las calzadas de diez metros (10m); y, aceras de dos metros (2m);
 - **De tipo Arterial:** Son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veintiséis metros (26m), la calzada será de diez metros (10m) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2m) de ancho; y, aceras de dos metros (2m);Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7m);
- k) En las vías, el alto de las aceras deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad, por medio de la construcción de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la dirección de contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
- l) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de veinte y cinco metros (25m) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen en bienes municipales de dominio y uso público; y,
- m) Debe estar separado de los bordes de quebrada, a una distancia de quince metros (15m) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior.

SECCION IV DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 10.- El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructuras, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f_c = 180 \text{ Kg/cm}^2$;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
- 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 infraestructuras deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega – recepción provisional; e,
- i) Las demás que señale la Dirección de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

CAPITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 11.- Se considera fraccionamientos o subdivisión urbana o rural, a la división de terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte. Para considerarlo como tal se aplicará lo previsto en el Art. 5 de esta Ordenanza en lo referente a la superficie útil del predio.

Art. 12.- El propietario, su representante o mandatario presentará el proyecto de fraccionamiento adjuntando los siguientes documentos:

- a) Cuatro copias de los planos georreferenciales del fraccionamiento, donde conste las numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala 1:1000 y área en formato INEN A-3, debidamente dobladas y colocadas en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto del levantamiento y de impresión, fecha y firma de él o los propietarios y profesional; nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (15cm), al lado para los 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 A-3 de la 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;
 - Área de franjas de protección de quebradas, esteros 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 del lote, la división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;
- g) Copia de cédula 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;
- h) Certificado de línea de fábrica;
- i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos; y, esteros;
- j) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- k) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- l) Solicitud de aprobación del proyecto, dirigida al Alcalde o Alcaldesa;
- m) Certificados para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinente; y,
- n) Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura.

SECCIÓN I

DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 13.- Los fraccionamientos, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 9 literal j) de esta ordenanza en lo que sea aplicable;
- b) 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 (4m). 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 (3m), en este caso ya no se permitirá en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retomo será proporcional al ancho del pasaje;
- c) 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; y,
- d) En lo demás se sujetará a lo dispuesto en el artículo 9 de la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo previsto en el literal f), pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares.

SECCIÓN II

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 14.- El propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables 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;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g) Equipamiento en las áreas verdes y comunales;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso al momento de la firma del acta de entrega – recepción definitiva; e,
- i) Las demás que señale la Dirección de Planificación.

CAPÍTULO III DE LAS PARTICIONES

Art. 15.- PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES.- Para las particiones judiciales y extrajudiciales previstas en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por medio del presente se busca tener una herramienta técnica administrativa que permita la adecuada atención a la ciudadanía del cantón El Carmen, dentro de los procesos judiciales y extrajudiciales respecto a la partición de los bienes inmuebles ubicados en el área urbana y rural.

15.1 PARTICIÓN JUDICIAL.- En los trámites tendientes a obtener la autorización para para particiones judiciales se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Citación con la demanda a los representantes legales del GAD Municipal, dispuesta por el Juez que conoce la causa, adjuntando lo siguiente:
 - Copia del Levantamiento planimétrico e Informe de linderación del proyecto de partición, con la determinación de las coordenadas de la ubicación del predio, linderos, dimensiones y superficie de cada parte del bien inmueble objeto de la partición judicial;
 - Indicación clara del beneficiario de cada alcuota.
- b) Certificado liberatorio de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes objetos de la partición.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio otorgado por la Dirección Financiera del GAD Municipal de El Carmen, de cada una de las partes que intervienen en el proceso judicial.
- d) Certificación otorgada por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de El Carmen, por cada uno de los bienes sujetos a partición, en el formulario correspondiente, en el que se detalle lo siguiente:
 - Si los bienes objeto de la partición constan en el catastro municipal;
 - Ubicación de los bienes objeto de la partición; y,
 - Cabida y superficie del bien objeto de la partición.

15.2 PARTICIÓN EXTRA JUDICIAL.- En los trámites tendientes a obtener la autorización del Concejo Cantonal para particiones extra judiciales se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud escrita dirigida al Ejecutivo Municipal, suscrita por todas las partes interesadas.
- b) Levantamiento planimétrico e informe de linderación del proyecto de partición, con la determinación de las coordenadas de la ubicación del predio, linderos, dimensiones y superficie total del mismo y de cada parte del bien inmueble objeto de la partición extra judicial, en el que conste la forma de se van a repartir el o los bienes inmuebles, en formato físico y digital.
- c) Certificado liberatorio de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes

objeto de partición.

- d) Certificado de no adeudar al Municipio otorgado por la Dirección Financiera del GAD Municipal de El Carmen, de cada una de las partes que intervienen en el proceso de partición extra judicial.
- e) Certificación otorgada por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de El Carmen, por cada uno de los bienes objeto de la partición, en el formulario correspondiente.
- f) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los solicitantes.

Art. 16.- Los croquis que contengan las hijuelas, alicuotas o derechos de copropiedad de la partición acordada entre los beneficiarios de las mismas, serán elaboradas por profesionales del ramo, y contendrán a más de su firma de responsabilidad el número de registro profesional de quien las haya realizado, y en el expediente del pedido del informe se adjuntará copia de la matrícula correspondiente.

Art. 17.- En caso de que en el expediente no se haga constar la documentación señalada en la presente Ordenanza, el Procurador Sindico informará al o los comparecientes, para que en el plazo de ocho días completen o rectifiquen la información proporcionada.

Art. 18.- Área mínima de particiones.- En el sector urbano, la superficie mínima de los lotes de terreno objeto de la partición, tendrá una superficie mínima de 150 metros cuadrados; y en el sector rural la superficie mínima será de cinco mil metros cuadrados (1/2 hectárea).

Art. 19.- Prohibición.- Se prohíben las particiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Art. 20.- Procedimiento.- La solicitud se presentará en especie valorada dirigida al señor Alcalde, quien la remitirá a la Dirección de Planificación para su valoración o análisis en lo que corresponda. Con el informe de la Dirección de Planificación, se enviará el expediente al Procurador Sindico para que emita un informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal, en el que se indique si se ha cumplido con lo establecido en esta Ordenanza, y recomendará lo que corresponda.

En el caso de partición extra judicial, si la solicitud no contiene todos los requisitos establecidos, se comunicará a la parte interesada para que la complete.

En el caso de partición judicial, se comunicará al Juez que conoce la causa para los fines de ley correspondientes.

El Concejo Municipal, emitirá la resolución aprobando o negando el informe que presente el Procurador Sindico Municipal, y dispondrá se entregue al o los peticionarios en el caso de partición extra judicial y al juzgado en el caso de partición judicial.

TITULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 21.- Considerase fraccionamiento agrícola a la división de un predio rural destinado a cultivos o explotación agropecuarias, en dos o más lotes de terreno que será utilizado exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

Art. 22.- Se prohíbe la utilización, de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación de suelo.

Art. 23.- Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en el artículo 12 de la presente Ordenanza, a excepción de los literales b); h); y, n).

Art. 24.- Cada lote de terreno tendrá como mínimo media hectárea de superficie, con cincuenta metros (50m) de frente a una vía pública existente o proyectada. Si el predio es de propiedad de herederos, la superficie mínima del predio a fraccionarse será de una hectárea.

Art. 25.- Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de cuatro metros (4m) de ancho, a fin de que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho no menor a diez metros (10m).

Art. 26.- Se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas de reserva y protección ecológica, siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.

Art. 27.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón El Carmen.

TITULO IV DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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 (8m) de frente a una vía pública existente o proyectada y ciento veinte metros cuadrados (120m²) de superficie.

Art. 30.- 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 que el Concejo Municipal califique como programa de vivienda de interés social, debe indicarse: memoria descriptiva del área de cada terreno, área de construcción, el valor en el que se venderá al público, el mismo que no puede superar al que determine el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o de quien haga sus veces, lo que se comprobará con la certificación respectiva; y cumplir con los demás requisitos previstos en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social y el instructivo para su registro.

Art. 32.- Para obtener la aprobación y/o autorización del proyecto, deberán cumplir con las normas previstas en la leyes, esta Ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.

Art. 33.- Las viviendas sólo podrán ser adquiridas por las personas que no tengan otras propiedades en el País.

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

Art. 34.- 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. 35.- Aprobado un proyecto de urbanización o fraccionamiento, conforme al plan de ordenamiento territorial, 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.

Art. 36.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del cantón El Carmen, 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.

En caso de integración voluntaria de lotes, él 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 o poseedores de los lotes afectados, y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes 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 Concejo del Cantón El Carmen, en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

TITULO VI DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS

Art. 39.- Cuando por resolución del Concejo del cantón El Carmen, se requiera regularizar barrios, el Alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el artículo 486 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 40.- Si el terreno en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho e irregular y consolidado es de propiedad de particulares, el Concejo Municipal, mediante resolución, puede declarar estos predios de utilidad pública e intereses social con fines de expropiación, con la finalidad de dotarlos de servicios básicos, y adjudicar los lotes a los poseedores.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, el procedimiento expropiatorio será el previsto en el COOTAD con las particularidades establecidas en el mismo Código para estos casos.

Art. 41.- Se podrá legalizar un asentamiento humano de hecho e irregular y consolidado, siempre y cuando éstos daten mínimo diez años atrás.

TITULO VII DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS

CAPITULO I DE LA APROBACIÓN

Art. 42.- Para aprobar un proyecto de urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola o un programa de vivienda de interés social, se requerirá el informe técnico de la Dirección de Planificación; y, legal del Procurador Síndico, con dichos informes que no son vinculantes, el Alcalde o Alcaldesa lo aprobará o rechazará.

Art. 43.- 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 empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por 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.

CAPITULO II DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 44.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, o 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.

Art. 45.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y del equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones de Planificación; y, de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos y presentarán los informes al Alcalde o Alcaldesa.

Art. 46.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y equipamiento en las áreas verdes y comunales, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante, o mandatario y los Directores de Planificación; y, de Obras Públicas del GAD Municipal.

Se podrá realizar recepciones provisionales, parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a cuatro hectáreas.

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, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las reparaciones y mejoramientos que sean necesarios.

Art. 47.- 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. 48.- En los casos de asentamientos humanos de hecho o regulares, las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el GAD Municipal, de acuerdo a las disposiciones 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.

CAPITULO III DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS

Art. 49.- En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas; y, 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 que avalen la ejecución del ciento por ciento (100%) de las mismas.

Art. 50.- Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

- a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el País;
- b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el País.
- c) Certificados de depósitos a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,
- d) Hipoteca en primera y preferente sobre bienes raíces, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar.

Art. 51.- 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. 52.- Estas garantías estarán en custodia del Tesorero Municipal y conjuntamente con el Director de Planificación serán responsables de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 53.- Excepto en caso de emergencia declarada, no se podrá revocar o modificar la aprobación ni la autorización concedida, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento del propietario, apoderado o mandatario, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

Art. 54.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización del Ejecutivo Cantonal, de no presentarse, no podrán hacerlo.

TITULO VIII PORCENTAJES DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 55.- Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará un máximo de veinticinco por ciento (25%) y en los fraccionamientos, mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales.

En los asentamientos humanos e irregulares de hecho e irregulares consolidados existentes a la fecha de aprobación de esta ordenanza, si las áreas verdes y comunales no llegan a éste porcentaje, la diferencia la pagarán los adjudicatarios o propietarios en dinero en efectivo, calculado al valor del avalúo catastral actualizado.

Art. 56.- 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, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza.

Art. 57.- No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión,

derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas 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. 58.- Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y comunales sea de hasta mil metros cuadrados (1.000m²) 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 pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

Art. 59.- 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, playas y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la ley.

Art. 60.- 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. 61.- Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los mil metros cuadrados (1.000m²) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

Art. 62.- No se exigirá áreas verdes y comunales en los fraccionamientos agrícolas.

Art. 63.- Las áreas verdes y comunales se transferirán al GAD Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizará dentro del término de sesenta días de notificada la resolución de aprobación del proyecto.

En el caso que por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirá título de transferencia de dominio de dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización y de los planos en una notaría y la inscripción en el Registro de las Propiedad, que se hará en el mismo término.

En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante o mandatario y entregará al GAD Municipal dos copias certificadas y registradas de la respectiva escritura.

De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realizará el GAD Municipal, el costo más un recargo del 20% será cobrado al propietario o representante o mandatario por la vía coactiva.

Art. 64.- Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el artículo 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 consideradas 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. 65.- 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, educación y salud, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m²). La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

TITULO IX DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 66.- En caso de retraso injustificado en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura, previo informe de los funcionarios de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas, se impondrá una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del diez por ciento (10%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, la multa será del veinte por ciento (20%); además si se hubiere presentado garantías se ejecutarán las mismas y el GAD Municipal realizará las obras, se cuantificará el valor de las mismas a las que se adicionará un veinte por ciento (20%). Si existiere un saldo que cubrir previamente se emitirá el correspondiente título de crédito y se cobrará por la vía coactiva.

Art. 67.- Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieren ejecutado todas las obras de infraestructura, se sancionará con la multa del cinco por ciento (5%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas y se concederá un plazo no mayor a tres meses para que las ejecute, de no hacerlo la multa será del diez por ciento (10%) y se hará efectiva la garantía de haberse presentado.

Art. 68.- Si no se hubiere presentado garantías que avalen la ejecución de las obras, y se encontraren inmersos en los casos señalados en los artículos anteriores, se impondrá las mismas multas y la autoridad sancionadora revocará la aprobación.

Art. 69.- En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir el dominio de los lotes de terreno, ésta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notarios Públicos y al Registrador de la Propiedad del cantón El Carmen, para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escrituras de transferencias de dominio.

Art. 70.- 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 ellos. De no cumplir la autoridad sancionadora revocará la aprobación y/o autorización.

Art. 71.- Se podrá dejar sin efecto la revocatoria o aprobación a pedido de los propietarios, representantes o mandatarios, si rinden una o más de las tres primeras garantías previstas en el artículo 50 de esta Ordenanza que cubran mínimo el ciento veinte por ciento (120%) de las obras a ejecutarse y, se les concederá un plazo máximo de seis meses para que culminen con las obras, si no cumplen se harán efectivas las garantías y las obras las ejecutará el GAD Municipal a cuyo costo se agregará el veinte por ciento (20%) adicional, si el costo fuere superior a la garantía se emitirá el título de crédito.

Art. 72.- 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 aprobación ni autorización del Alcalde o Alcaldesa, quienes directa e 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. 73.- Si la división total o parcial es con fines comerciales, sin contar con la aprobación y/o autorización del Alcalde o

Alcaldesa, serán sancionados con una multa equivalente al avalúo actualizado del área total del terreno.

Si se comprobare que han recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, y/o hubiere suscrito contratos de ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma; y de presumirse la comisión de una infracción penal, se remitirá copias certificadas de las piezas procesales respectivas a la Fiscalía para que dé inicio a las acciones legales correspondientes.

Art. 74.- La autoridad sancionadora, una vez que se detecten esos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art. 75.- 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.

TITULO X DEL PROCEDIMIENTO

Art. 76.- El Comisario Municipal de Construcciones será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta Ordenanza, quien además solicitará a la Dirección de Planificación que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

Art. 77.- 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, caso contrario el comisario solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público, el Reglamento de la LOSEP; y Ordenanza que Reglamenta el Control Disciplinario de los Servidores Municipales del Cantón El Carmen.

Si la denuncia fuere verbal se la transcribirá.

Art. 78.- 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 o domicilio dentro de esta ciudad de El Carmen para recibir notificaciones; sin embargo, si se conociere el domicilio, lugar de trabajo u otro sitio en donde ubicarle, se le notificará con la resolución.

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 periodo de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art. 79.- Previo a iniciar el proceso 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 aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en

un veinte y cinco por ciento (25%).

Art. 80.- De la resolución del Comisario podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante EL Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso dicha autoridad, pedirá se le remita el expediente.

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

Art. 82.- 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. 83.- De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses y recargos y cualquiera otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- En el caso de participación judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes legales del GAD Municipal y no se podrá realizar la participación sino con informe favorable de Concejo Cantonal; para el efecto, se deberá remitir un ejemplar del plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y comunales en los porcentajes previstos en esta Ordenanza o pagarse en dinero si la superficie total del predio a partirse no supera los mil metros cuadrados.

TERCERA.- La Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastros y el Procurador Síndico, en su orden tendrán el término de quince días para presentar los informes que les corresponda emitir, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, los requerirá para que la presenten inmediatamente, bajo prevenciones de ley.

CUARTA.- Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite.

QUINTA.- Las urbanizaciones, fraccionamientos y programas de vivienda de interés social, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica, u otras especiales declaradas como tales por los Gobiernos Autónomos Descentralizados o el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

SEXTA.- Por ningún motivo se aprobarán proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos, ni se autorizarán ni regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general de zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

De estimarlo necesario se solicitará la colaboración e informes al Cuerpo de Bomberos de El Carmen y al Comité de

Dirección: Calle Libertad y Av. Chone

Telfs.: 660 120 / 660 861 / 660 010 / 660 862 fax: 660860

E-mail: alcaldia@elcarmen.gob.ec

www.elcarmen.gob.ec

Operaciones de Emergencia del Cantón El Carmen, o a cualquier otro organismo pertinente.

SÉPTIMA.- Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo, quienes presentarán documentos que así lo avalen, y se adjuntará el archivo digital.

OCTAVA.- Presentado el anteproyecto de urbanización, fraccionamiento o programa de vivienda de interés social, los funcionarios de la Dirección de Planificación, inspeccionarán el terreno para determinar in situ, sobre la ubicación de los espacios verdes y comunales, el trazado de las vías; y, el cumplimiento de todas las normas técnicas de esta Ordenanza.

Si se comprueba que no se ha cumplido con esta obligación o si el informe o los demás informes técnicos que según la Ordenanza deben presentar no son correctos y verdaderos, los servidores municipales que los suscriben serán sancionados con multa de hasta diez por ciento (10%) de su remuneración unificada y en caso de reincidencia se procederá de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público, su Reglamento General y la Ordenanzas y Reglamentos Municipales que norman el Control Disciplinario del Gobierno Municipal.

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

DÉCIMA.- Si no se retiran los documentos dentro del plazo de tres años de dictada la Resolución, esta caducará y quedará sin efecto, 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.

De la misma manera caducará la Resolución, 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 caducada la Resolución de aprobación del proyecto o autorización de transferencia de dominio, se podrá presentar un nuevo proyecto que cumplan con las normas de la ordenanza que esté vigente.

DÉCIMA PRIMERA.- Si el propietario o 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- Todo proyecto de urbanización y de programa de vivienda de interés social debe tener el estudio de impacto ambiental aprobada por el Ministerio de Ambiente o la entidad o funcionario correspondiente y la licencia ambiental, sin este requisito no se aprobará.

DÉCIMA TERCERA.- 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.

DECIMA CUARTA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los proyectos que hayan ingresado al GAD Municipal antes de la vigencia de esta Ordenanza podrán continuar con el trámite siempre que los lotes de terreno tengan el área mínima, las áreas verdes y comunales con el porcentaje mínimo previsto en esta normativa.

SEGUNDA.- En los casos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos y desmembraciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la actual Ordenanza y que por haber transcurrido tres años o más sin haberse ejecutado, quedarán caducados por disposición de la ley y podrán actualizarse siempre y cuando se hayan transferido a favor del Gobierno Municipal, las áreas verdes y comunales en terreno pagado en dinero, debiendo cumplir con las normas de la vigente Ordenanza. Si el porcentaje de las áreas verdes y comunales transferidas fuere menor al previsto en la actual ordenanza, deberán completar; pero si por la superficie del predio no es factible cubrir en terreno, se admitirá la diferencia en dinero; de igual manera, si el porcentaje pagado en dinero fuere menor al vigente, deberán cancelar la diferencia. Además pagarán la tasa por aprobación de planos.

Para la actualización presentarán la solicitud dirigida al señor Alcalde, acompañada del plano aprobado y la documentación respectiva, quien, previo los informes técnico y jurídico, concederá o negará la petición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Se derogan todas aquellas normas que se contrapongan a la presente, contenidas en alguna Ordenanza Municipal vigente a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada expresa o tácitamente por el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal; y, en el dominio web del GAD Municipal de El Carmen.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Carmen a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil quince.


Ing. Hugo Benjamín Cruz Andrade
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN




Ab. José Romaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, dieciocho de diciembre del 2015. El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, CERTIFICA: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, PARTICIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN EL CARMEN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer debate en sesión ordinaria de fecha diecinueve de agosto del 2015 y el segundo debate en sesión ordinaria de fecha diecisiete de diciembre del dos mil quince.


Ab. José R. Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 23 de diciembre del 2015, las 15H30. **VISTOS.-** De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LAS**



URBANIZACIONES, PARTICIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN EL CARMEN.
Publiquese y Ejecútese.


Ing. Hugo B. Cruz Andrade
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN



Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Hugo B. Cruz Andrade, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los veintitrés días del mes de diciembre del dos mil quince. Lo certifico.


Ab. José R. Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

