



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CAMILO PONCE  
ENRÍQUEZ

### Considerando:

**Que**, el Artículo 226 de la Constitución de la República prescribe que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley;

**Que**, el Artículo, ibídem, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el Artículo 264, numeral 1 de la Constitución de la República establece como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, el planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

**Que**, el Artículo 264, numeral 2, ibídem, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señalan como otra de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el último inciso del Artículo 264, dispone que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

**Que**, el Artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, el establecimiento del régimen de uso del suelo y urbanístico, las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, el Artículo 57, literal a), ibídem, prescribe como una de las atribuciones del concejo municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el Artículo 57, literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como otra de las atribuciones del concejo municipal, el regular y

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez - Azuay - Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el Artículo 424, ibídem, en sus incisos primero y segundo, dispone: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.”*;

**Que**, el cuarto inciso del referido Artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”*;

**Que**, el Artículo 470, ibídem, prescribe: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los*

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”;

**Que**, el Artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.*”;

**Que**, el Artículo 474, ibídem, establece: “*Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.*”;

**Que**, el Artículo 475 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: “*Suspensión de autorizaciones.- El concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.*”;

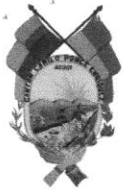
**Que**, el Artículo 476, ibídem, dispone: “*Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.*”;

**Que**, el Artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas*

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”;

**Que**, el Artículo 480, ibídem, establece: “Irrevocabilidad de las autorizaciones.- Excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o distrital, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.”;

**Que**, con fecha 29 de mayo del 2015 fue aprobada en segundo y definitivo debate por parte del Concejo Municipal de Camilo Ponce Enríquez, la Ordenanza para Regularizar las Urbanizaciones y Fraccionamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Camilo Ponce Enríquez;

**Que**, con fecha 14 de Marzo del 2016, se publicó en el Suplemento del Registro Oficial 711 la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

**Que**, con fecha 05 de Julio del 2016, se publicó en el Suplemento del Registro Oficial 790 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

**Que**, los Instrumentos Legales anteriormente citados, introdujeron algunas reformas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que**, es obligación del Órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, armonizar su normativa, tomando en consideración las nuevas disposiciones legales señaladas;

En ejercicio de las facultades que le otorga el primer inciso del Artículo 240 de la Constitución de la República, primer inciso del Artículo 7 y Artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**

### **TÍTULO I**

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete   Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL CAPÍTULO I

### 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 de acuerdo a lo determinado en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial o la normativa local pertinente; 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 Territorial; y, la Unidad de Riegos y la Unidad de Avalúos y 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 el trámite de aprobación de Urbanizaciones se deberán observar las normas previstas en esta Ordenanza; y, para la transferencia de dominio de los lotes de terreno que resultaren de la urbanización, se deberá contar con la autorización de la máxima autoridad. En el caso de planimetrías, fraccionamientos urbanos, rurales, agrícolas, fraccionamientos en centros poblados, unificaciones y reestructuraciones, deberá contarse con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Planificación Territorial. Sin estos requisitos, 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 II

### DE LAS URBANIZACIONES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador





# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

**Art. 5.-** Se considera urbanización al área que supera los 3001 m<sup>2</sup> o 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 obras infraestructura básica, equipamientos, acceso y espacio público; y que, serán entregadas 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, sólo 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 justifique la necesidad; y la vivienda que se proyecte, cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad y el número de lotes superen los cincuenta.

**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.

**Art. 9.-** Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

## CAPÍTULO II

### DE LA PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

**Art. 10.-** El propietario, su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos y requerimientos técnicos:

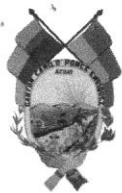
#### Requerimientos de documentos

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o a la Alcaldesa.
- b) Certificado de línea de fábrica actualizado.
- c) Copia de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Camilo Ponce Enríquez que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- d) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

- 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) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado, certificado emitido por la unidad de Planificación y proyectos y un certificado emitido por la Unidad de Control Urbano, Rural y Gestión de 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

- k) Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- l) Planos topográficos (planimétrico y altimétrico) georeferenciados en DATUM WGS84 que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles.
- m) El anteproyecto se considerará y propondrá su articulación al sector y sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, 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.
- n) 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.
- o) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Telef.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez - Azuay - Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

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;

- p) Estudio de suelos; y,
- q) Deberán presentar la planificación y equipamiento de las áreas verdes y comunales.

### De las normas técnicas obligatorias.

- r) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- s) 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;
- t) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- u) 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;
- v) 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 1:2 o 1:3
- w) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); E
- x) Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- y) 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.);

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador





# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

- 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.)
- 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 Territorial;
- 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. 11.-** La Dirección de Planificación Territorial y Tránsito 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.

## CAPÍTULO III

### DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO FINAL DE URBANIZACIÓN

**Art. 12.-** 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. 10 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;

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

- 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 la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Cuatro copias de los planos georeferenciados en DATUM WGS84 donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel con sus respectivos cortes longitudinales y transversales 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.

## CAPÍTULO IV

### DE LA DOTACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

**Art. 13.-** 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;

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Telef.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

- 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;
- 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 Territorial, 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.

## TÍTULO III

### DE LOS FRACCIONAMIENTOS

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 14.-** Fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo, plan de uso y gestión de suelo o la normativa local pertinente.

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez - Azuay - Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 15.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana al área que no supera los 3000 m<sup>2</sup>; o 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, o la normativa local vigente con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte, que deberá ser dotado de infraestructura básica.

## CAPÍTULO II

### TRÁMITE DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS

**Art. 16.-** Para el trámite de aprobación de fraccionamientos urbanos se deben presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial.
- b) Certificado de línea de fábrica actualizado.
- c) Copia de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Camilo Ponce Enríquez que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- 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) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado, certificado emitido por la unidad de Planificación y proyectos y un certificado emitido por la Unidad de Control Urbano, Rural y Gestión de 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;

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete    Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

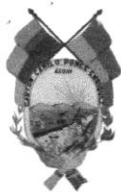
Además se deberá cumplir con las siguientes normas técnicas.

- i) Se presentarán 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 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.
- j) 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.
- k) 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;
  - Cuadro de linderos y dimensiones;
  - Cortes transversales de las vías;
- l) Archivo digital georeferenciado (2Cds), 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;
- m) Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes; y,

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Teléf.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez

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

## CONCEJO MUNICIPAL

- n) Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura.
- o) Las vías y demás normas se sujetarán a lo dispuesto en el art. 10 de las normas técnicas obligatorias de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
- p) 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.
- q) 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. 17.-** El propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura básica y vías de acceso en los lotes resultantes, respetando el entorno inmediato y es responsabilidad del propietario realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

## CAPÍTULO III

### FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

**Art. 18.-** Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinadas 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 propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a las leyes agrarias y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Camilo Ponce Enríquez.

**Art. 19.-** Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

**Art. 20.-** Cada lote de terreno tendrá como área mínima, siete mil quinientos metros cuadrados; y, treinta metros (30 m) de frente a una vía pública existente o proyectada. En

Dir.: Calle 28 de Marzo y Avda. Río Siete Telef.: 2430212 Ext. 107/ Fax: 2430368

[www.camiloponce.gob.ec](http://www.camiloponce.gob.ec)

Camilo Ponce Enríquez – Azuay – Ecuador