



**ORDENANZA DE PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES,
FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN
CALUMA**

EL CONCEJO CANTONAL DE CALUMA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que todas las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado, en todos sus niveles de Gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente indica que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina en su artículo 54 de las funciones del GAD Municipal, la de “establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

Que, el COOTAD determina en su artículo 55, de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la de “planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y, la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”.

Que, el COOTAD consigna en su artículo 59, que “el Alcalde o Alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstos por la ley”.

Que, el COOTAD establece en su artículo 60, de las atribuciones del Alcalde o Alcaldesa, la de “decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan Cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas”; la de “resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir, previo conocimiento del Concejo, la estructura orgánico – funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal”; y, la de “dirigir y supervisar las actividades del GAD Municipal, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos”.

Que, el COOTAD establece en su Artículo 470 que “se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La Urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia”. Además “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 lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el COOTAD manda en su artículo 474 que, “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, en el Área Urbana del Cantón Caluma, “los proyectos de Urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El Urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura”.

Cabe resaltar que para el proceso de regulación del uso del suelo no existe normativa vigente para estos procesos.

Que, en uso de las facultades conferidas en el artículo 57 letras a),d), e), t), w) y x) del COOTAD, Regular y 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.

EXPIDE

LA ORDENANZA DE PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN CALUMA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES:

CAPÍTULO I.

OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE:

Art. 1.- DEFINICIONES.- Para la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- Conjunto habitacional: Es un conjunto de viviendas con infraestructura básica, que se implanta dentro de una urbanización.
- Fraccionamiento: Es la división de un terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.
- Infraestructura básica: Es la dotación de servicios que van a satisfacer a la Urbanización, tales como: agua potable; alcantarillado sanitario y pluvial; red eléctrica; red de



- telecomunicaciones; sistema de protección contra incendios; aceras, bordillos; áreas verdes y comunales.
- Proyecto urbanístico: Es la organización de un espacio público o privado para satisfacer las necesidades de una población. Área de terreno fraccionada que es ofrecida como lote con infraestructura básica, sin vivienda edificada.
 - Reestructuración de lotes: Es un nuevo trazado de parcelaciones 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 de la ordenación urbana.

- Urbanización: Es la división o parcelación de una determinada área, que debe cumplir con normas para brindar infraestructura básica. La Urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Para la comprensión de la presente Ordenanza, la palabra Urbanización(es) será utilizada de manera general para señalar tanto proyectos urbanísticos como conjuntos habitacionales.

- Urbanizador: Llámese al propietario del terreno, promotor o inversionista del proyecto, sea éste(os) persona natural o jurídica.

Art. 2.- OBJETO.- La presente Ordenanza, regula y establece las normas que definen los procedimientos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las Urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuración de lotes que se ejecuten en el Cantón Caluma, con la finalidad de incentivar la inversión en el ámbito de la construcción, prestando mayores facilidades en el proceso de legalización de dichos proyectos, garantizando la idoneidad técnica, económica y legal de los mismos.

Art. 3.- ÁMBITO.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, comprende el territorio del Cantón Caluma, tanto en áreas urbanas como rurales, de acuerdo con el uso de suelo establecido por el GAD Caluma.

Art. 4.- ALCANCE.- En el procedimiento aprobatorio de las Urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Físico Espacial del Área Urbana de la ciudad de Caluma, contenido en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Caluma. Para la aprobación de fraccionamientos y reestructuración de lotes, se tendrá en cuenta lo consignado en el COOTAD, además de la Ordenanza antes mencionada.

TÍTULO II

DE LOS REQUISITOS Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y CONTROL DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.

CAPÍTULO I

URBANIZACIONES:



Art. 5.- PROCEDIMIENTO.- El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla dos instancias:

- a) Informe Básico (factibilidad);
- b) Informe de aprobación definitiva.

Art. 6.- INFORME BÁSICO PROVISIONAL Y DE FACTIBILIDAD POR UN AÑO.- Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar en la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
- b) Informe de Regulación Urbana-Rural y Riesgos (ÁREA GESTIÓN DE RIESGO MUNICIPAL).
- c) Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A1.
- d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- e) Plan masa con la distribución de lotes y áreas y edificaciones (espacios públicos y privados).
- f) Informe de factibilidad provisional tanto de los servicios de agua potable y de alcantarillado, emitido Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, correspondientes en sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a la Municipalidad los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser revisado y dar su criterio técnico por el departamento que corresponde. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la Municipalidad deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas.
- g) Certificación de CNEL sobre el servicio de energía eléctrica en el territorio del proyecto de Urbanización.

La Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes. Documento que constara previa a la aprobación definitiva.

- h) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. Documento que constara previa a la aprobación definitiva.
- i) Cuando se trate de Urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente "MIDUVI"
- j) Certificados otorgados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador (MAE): Documento que constara previa a la aprobación definitiva.

- a) De no haber Intersección con Bosque y Vegetación Protectora, y;
- b) Categorización del Proyecto.

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

Art. 7.- ENTREGA DE GARANTÍA DEL PROYECTO PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN.- El Urbanizador, promotor o propietario entregara al GAD Caluma la garantía para el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica el equivalente al 50% de los lotes del proyecto de Urbanización. En caso de proyectos que se realicen por etapas será en mismo porcentaje como garantía, la misma que será sometida a prohibición de enajenar los lotes con la respectivas singularizaciones mediante resolución de Concejo e inscritas en el registro de la propiedad por el Urbanizador.



Art. 8.- INFORME DE APROBACIÓN DEFINITIVA. - Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, el Urbanizador deberá presentar a ésta la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
 - b) Informe definitivo de Urbanización por parte de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
 - c) Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN.
 - d) Cuatro copias del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Caluma, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, conteniendo:
 - Ubicación del predio a escala, con Coordenadas UTM WGS84 17S y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
 - Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División de lotes producto del diseño urbanístico;
 - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas);
 - Plano con la nomenclatura propuesta de las vías de la Urbanización en caso de no existir.
 - Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
 - e) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
 - f) En caso de conjuntos habitacionales, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC.
 - g) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado.
 - h) Informes y planos aprobatorios (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones.
 - i) Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Caluma.
 - j) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por el Ministerio de Ambiente, mismo que será avalado por la Jefatura de Ambiente Municipal.
 - k) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.
- l) Proyecto de ordenanza para el funcionamiento y regulaciones de las edificaciones de la Urbanización a crearse.

Art. 9.- PAGO DE TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS. - Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador estará obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1 X 1000 del costo de las obras de Urbanización.



Art. 10.- ENTREGA DE GARANTÍA.- El Urbanizador, promotor o propietario entregará al GAD Caluma la garantía para el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica el equivalente al 30% de los lotes del proyecto de Urbanización. En caso de proyectos que se realicen por etapas será en mismo porcentaje como garantía, la misma que será sometida a provisión de enajenar, los lotes con la respectivas singularizaciones mediante resolución de Concejo e inscritas en el registro de la propiedad por el Urbanizador.

En caso de las Urbanizaciones de interés social dispuestas por el Estado Central se regirá de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en el momento de la presentación del proyecto.

Art. 11.- APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS.- El Concejo Municipal de acuerdo a lo dispuesto en COOTAD, en el artículo 57 literales a, b, d, t, w; x aprobará de manera **provisional y definitiva** mediante respectiva resolución, toda Urbanización que se proyecte dentro del jurisdicción urbana Cantonal, previo informe de aprobación provisional y definitiva emitido por la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC y el informe jurídico correspondiente.

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

Art. 12.- ENTREGA DE PLANOS APROBADOS.- Luego de la aprobación de manera **provisional y definitiva** de la Urbanización por parte del Concejo Municipal, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las tres copias restantes a:

- La Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC;
- La Jefatura de Regulación Urbana y Rural;
- El Urbanizador;

Art. 13.- PROTOCOLIZACIÓN.- La Resolución del Concejo Municipal, se protocolizará en una notaría pública del país y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Caluma. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del GAD Caluma, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

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

Art. 14.- CONTROL DE LAS URBANIZACIONES.- Las diferentes áreas Municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, cuando existieran realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

- a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo del área de control urbano-rural de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
- b) Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras y Servicios Públicos y Medio Ambiente del Cantón Caluma.
- c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de las empresas correspondientes.
- d) Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos de Caluma.



- e) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras y Servicios Públicos y Medio Ambiente del Cantón Caluma.
- f) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo del área de control urbano de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
- g) Cuando las obras de Urbanización hayan concluido: inspección a cargo del área de control urbano de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, emitirá un certificado de habitabilidad.
- h) Durante el proceso de construcción, se debe implementar las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente: supervisión ambiental a cargo de la Jefatura de Ambiente Municipal.

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el Urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe.

Art. 15.- RECEPCIÓN DE URBANIZACIÓN O FRACCIONAMIENTO.- La Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, procederá a la recepción de la Urbanización o fraccionamiento, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado de Caluma.
- b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras y Servicios Públicos.
- c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
- e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT).
- f) Construcción e instalación del sistema contra incendios. Con informe del Cuerpo de Bomberos.
- g) Señalización de los lotes debidamente delimitados mediante hitos de hormigón que comprende el amojonamiento, claro y visible de cada predio, de ser el caso. Con informe de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC.
- h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado. Con informe de la Jefatura de Ambiente Municipal.

Art. 16.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.- La garantía será devuelta una vez que el Urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la Urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en las letras a) a la h) del artículo 15 de esta Ordenanza, sin que el GAD Caluma reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía otorgada.

Art. 17.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- El Urbanizador debe presentar en la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, la solicitud de inspección y los informes de cumplimiento emitidos por las empresas de servicios públicos correspondientes, determinados en el artículo 15 de esta Ordenanza, a fin de que se proceda a realizar las inspecciones de las áreas Municipales previo a la entrega-recepción de las obras de Urbanización y se emita el informe final. Si todos



los informes fueren favorables, la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC oficiará al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega recepción de las obras, que debe ser suscrita por una parte, por el Alcalde, el Director e Planificación, Director de Obras Públicas en representación del GAD Caluma, y por otra, por el Urbanizador y el técnico responsable.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la Urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC hará conocer por escrito al Urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 18.- ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE OBRAS.- Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de garantía.

La Procuraduría Síndica Municipal, además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

CAPÍTULO II.

FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA:

Art. 19.- FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA.- El fraccionamiento y la reestructuración de lotes serán aprobados a nivel de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, cuando estén inmersos en lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD, “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 podrán 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 lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”

CAPÍTULO III.

TRÁMITE PARA SOLICITUDES:

Art. 20.- TRÁMITE DE LAS SOLICITUDES.- La Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, en cada una de las instancias aprobatorias de una Urbanización, fraccionamiento o reestructuración urbana, entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.



Si los informes fueran desfavorables, la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, deberá indicar las razones, y el interesado, dependiendo de lo señalado, podrá optar por ejecutar las correcciones, reformas o ampliaciones determinadas en el informe.

CAPÍTULO IV

SANCIONES:

Art. 21.- SANCIÓN AL URBANIZADOR POR MODIFICAR EL PROYECTO O LOS PLANOS APROBADOS SIN AUTORIZACIÓN.- El Urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la Urbanización sin autorización del GAD Caluma, será sancionado con una multa que oscile entre 20 y 100 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido por el informe técnico de la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC y en el instructivo elaborado por misma la Dirección.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

Art. 22.- SANCIÓN AL PROPIETARIO O USUFRUCTUARIO DEL LOTE O VIVIENDA DE UNA URBANIZACIÓN, POR MODIFICAR EL PROYECTO O LOS PLANOS APROBADOS SIN PERMISO.- El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una Urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el GAD Caluma sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa que oscile entre 4 y como lo señala el artículo 21 de la presente Ordenanza 30 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, y en el instructivo elaborado por la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC. Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora Municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de construcción, o su demolición de darse el caso.

Art. 23.- PROHIBICIÓN.- Se prohíbe todo tipo de subdivisión de un predio una vez aprobado la Urbanización, Fraccionamiento o Reestructuración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: En el caso de Urbanizaciones a construirse cerca del Aeropuerto Reales Tamarindos, se observará lo señalado en el plano de aproximación del cono de aterrizaje elaborado por la Dirección de Aviación Civil, que consta en el plan de ordenamiento físico espacial de la ciudad de Caluma, hasta que se defina un futuro uso del suelo del Aeropuerto.

SEGUNDA: La presente Ordenanza estará en vigencia hasta que se reforme en su totalidad la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Caluma.

TERCERA: En un término no mayor a 30 días, la Dirección de Planificación, Desarrollo Cantonal y Turismo del GADMCC, expedirá el respectivo instructivo que determine los criterios de referencia por los cuales se impondrán las sanciones establecidas en la presente Ordenanza, las que se ajustarán a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción.

DISPOSICIONES GENERALES:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA**



PRIMERA: Quedan derogados los artículos de la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Caluma, y toda norma o resolución Municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

SEGUNDA: En todo lo que no se encuentre establecido en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Caluma y en las normas legales vigentes.

TERCERA: La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal de Caluma, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la Institución, tal como lo dispone el artículo 324 del COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma, a los veinte días del mes de enero del 2020.

Sr. Ángel Suárez García
ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA



Abg. Carolina Pérez Ruiz
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza de Procedimientos Aprobatorios de Urbanizaciones, Fraccionamientos y Reestructuración de Lotes en el Cantón Caluma, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en dos debates en fechas distintas, el primer debate en sesión ordinaria celebrada el 20 de enero de 2020 y el segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria con fecha 26 de enero de 2020.

Abg. Carolina Pérez Ruiz
SECRETARIA DEL CONCEJO



ALCALDÍA DEL CANTÓN CALUMA.- Caluma, 28 de enero de 2020, de conformidad con lo previsto en la ley, y de acuerdo al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO**, favorablemente para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA**



Sr. Ángel Suárez García
ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA



Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Sr. Ángel Suárez García Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma, el 28 de enero de 2020.

Abg. Carolina Pérez Ruiz
SECRETARIA DEL CONCEJO



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

RECEIVED
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
UNIVERSITY OF CHICAGO
CHICAGO, ILLINOIS