



**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA**

CONSIDERANDO:

Que la ciudad de Baba en los últimos años ha observado un crecimiento poblacional y habitacional, requiriéndose determinar una planificación ordenada en cuanto a los asentamientos poblacionales tanto en las áreas urbanas y rurales;

Que, el cantón Baba es considerado a nivel provincial y nacional como un Importante centro productivo agrícola y ganadero, situación que ha provocado el asentamiento de centenares de ciudadanos en las cabeceras cantonales y parroquiales, lo que amerita un control ordenado en la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, reestructuraciones, desmembraciones, particiones, unificación de lotes, construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, áreas comunales, determinación de calles, etc.

Que, la Constitución del Ecuador, en el artículo 240 determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución del Estado, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso, de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 7 el COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 57 del COOTAD determina que al Concejo Municipal le corresponde:
a) 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 54 literal e) del COOTAD, le otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las funciones de establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico para lo cual determinara 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 466 del COOTAD, confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el control sobre el uso y ocupación de suelo en el territorio del cantón, por lo que los planes y políticas de ordenamiento territorial de Baba racionalizar las intervenciones en su territorio con una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conformes a su





Impacto físico, ambiente social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir;

Que, el artículo 470 y siguientes del COOTAD, regulan los conceptos de fraccionamientos o subdivisión urbana, fraccionamiento agrícola, superficie mínima de predios, particiones judiciales y extrajudiciales, reestructuración de lotes, así como las urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales;

Que, la disposición transitoria Vigésima Segunda del COOTAD, determina que en el periodo actual de funciones, todos los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán actualizar y codificar las normativas vigentes en cada circunscripción territorial.

En ejercicio de la facultad y competencia que confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literales a) y b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BABA.

Art. 1.- Para efecto de interpretación y aplicación de la presente ordenanza se tomara en cuenta los siguientes términos y aspectos técnicos:

Autorización de Urbanización, lotización, fraccionamiento o reestructuración de lote.- Es el documento municipal, expedido mediante acto administrativo, por medio del cual la Alcaldesa o el Alcalde autorizan la ejecución de los proyectos de lotización, urbanización, fraccionamiento o reestructuración de lotes (Arts. 472 y 474 COOTAD), para lo cual se requerirá de informes de la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Con fecha 06 de noviembre de 2015, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, el Concejo Municipal, aprueba, sin perjuicio de su publicación la "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BABA".

Las personas naturales que posean sus predios con los respectivos servicios básicos y que cuenten con la cota de relleno permitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, en las lotizaciones y fraccionamientos urbanos y rurales consolidados con anterioridad a la fecha de aprobación de la reforma a esta ordenanza, podrán acceder a los servicios que presta la Municipalidad para la





legalización de dichos predios, previo informe de la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Los propietarios de las lotizaciones o urbanizaciones que a partir de la fecha de aprobación de la reforma a esta ordenanza, realicen transacciones de venta de algún terreno de una lotización o urbanización que no cuente con la aprobación de la respectiva autoridad, incurrirá en el delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal y se le impondrá una multa equivalente al avalúo del terreno; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamiento de interés social consolidado.

Suspensión de Autorización. - Es el acto resolutorio expedido por el Concejo Cantonal, acordado suspender hasta por un año el otorgamiento de autorizaciones de fraccionamientos de terrenos y edificaciones en algún sector determinado, con la finalidad de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial (Art. 475 COOTAD).

Particiones Judiciales y Extrajudiciales. - Es el acto resolutorio favorable expedido por el Concejo Municipal, sin el cual no podrá realizarse la partición esta sea judicial (Art 473 COOTAD).

Fraccionamiento y reestructuración urbana. - Se considera fraccionamiento o reestructuración urbana, a la subdivisión de dos a veinte lotes, de un predio, y que no requieran nuevas vías o calles; pero deberá mantener la proyección de las vías existentes.

Ningún predio resultante del fraccionamiento podrá tener una superficie menor a cien metros cuadrados (100m²), (Art. 470 COOTAD); deberá tener acceso a los servicios básicos y que se encuentre sobre la cota mínima de inundación.

Aprobado un proyecto de lotización o urbanización conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo, los propietarios de lotes de terrenos comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes.

Fraccionamiento Agrícola.- Se considera fraccionamiento agrícola a la subdivisión 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 Uso y Gestión del Suelo (aprobado este Plan por el Concejo Municipal) (Art. 471 COOTAD).





- A. El área rural del cantón Baba se someterá a las normas de uso de suelo mediante un estudio de clasificación agrológica y a las normas de subdivisión, tenencia y tamaño de las parcelas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- B. Mientras no se realicen y aprueben los estudios señalados en el párrafo anterior, en el área rural se permitirán usos de suelos derivados exclusivamente de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales; y seguirán las normas que la Municipalidad a través de la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial. establezca para los siguientes usos:
- 1) Vivienda.
 - 2) Servicios complementarios a las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, tales como silos, corrales, viveros, etc.
 - 3) Equipamiento Comunal, tales como centros de educación, salud, recreación o similares.
 - 4) Instalaciones industriales o agroindustriales mediante aprobación expresa de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.
 - 5) Subdivisión de tierras para el uso agrícola, el tamaño mínimo de la parcela se establece en una (1) hectárea, cuyo uso se ha especificado en el literal A; y si el uso fuera exclusivamente para vivienda, el lote mínimo será de cien (100) m².
 - 6) Los procedimientos de división de la tierra y otros aspectos inherentes a la propiedad, se sujetarán además a las disposiciones y normas que estipule la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y de la Vida Silvestre.
 - 7) En ningún caso se permitirá usos adicionales a los especificados en el literal A, que impliquen la proyección de lotizaciones o urbanizaciones.

Las edificaciones que se instalen en el área rural se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- 1) Todas aquellas edificaciones cuyos lotes tengan frente sobre una de las vías que conforman el sistema intercantonal, mantendrán un retiro mínimo de 25 metros del eje de la vía. Para este efecto se considerarán las siguientes vías: carretera Baba-Babahoyo; Baba-Isla de Bejucal, Isla de Bejucal-Vinces; Baba-Salitre-Guayaquil, Baba-Guare-San Antonio, Isla de Bejucal-San Juan.
- 2) Aquellas edificaciones cuyos lotes tengan frente sobre otro tipo de vías diferentes a las nombradas en el literal anterior, deberán mantener un retiro mínimo de 20 metros del eje de la vía.
- 3) Las edificaciones cuyos lotes tengan frente o estén atravesados por cursos de agua o líneas de transmisión de energía, mantendrán los siguientes retiros: Ríos: 50 metros medidos desde cada orilla; Esteros: 25 metros a partir del borde; Canales de Riego o diques de protección: 10 metros a partir del borde; líneas de transmisión de energía eléctrica: 25 metros a partir del eje de la línea. Sobre estas franjas mínimas no se



(05) 291-5202





permitirán ningún tipo de edificación. Esta ordenanza está adecuada a las necesidades del cantón Baba; no obstante, en caso de duda se tomará como base lo establecido por el Instituto Ecuatoriano de Normalización y previo análisis de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

Integración de lotes.- la integración o unificación de lotes es el ejercicio de la potestad administrativa que se realiza a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Gobierno Municipal, 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 (Art.483 COOTAD).

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

Urbanización.- se considera urbanización a los lotes de terrenos que cuenten con servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, recolección de basura, alcantarillado pluvial, calles asfaltadas, pavimentadas o adoquinadas, financiadas o construidas por los promotores o propietarios, con viviendas de características unifamiliares, adosadas o bloques de apartamentos, caracterizados por viviendas o edificaciones con estructura similar en la que se asentará una determinada comunidad, los que podrán estar ubicados dentro y fuera del perímetro urbano.

La superficie mínima de cada lote de terreno urbanizado será de diez por veinte metros cuadrados. La construcción de la vivienda tendrá los siguientes retiros; por la parte frontal mínimo un retiro de tres metros; por la parte posterior mínimo de tres metros y por los costados, mínimo un retiro de tres metros a un lado, pudiendo adosarse al otro lado.

Lotización.- Se considera lotización a los lotes de terrenos que generalmente deben encontrarse rellenos, por encima de la cota máxima permisible de inundación, los que podrán estar ubicados dentro o fuera de la zona urbana.

Para otorgar la aprobación, el proyecto de lotización debe presentarse con instalaciones de agua potable (la red principal y con la acometida para cada lote) y red de energía eléctrica externa. Su finalidad será la de edificar viviendas, no construidas por el lotizador sino por quien adquiera el lote o lotes mediante contrato de compraventa.

La superficie mínima de cada lote de terreno lotizado será de ocho por quince metros cuadrados. La construcción de la vivienda tendrá obligatoriamente un retiro por los costados mínimo de un metro por un costado.

Art. 2.- Las obras de infraestructura que el propietario del lote donde se va a crear una urbanización debe proyectar y ejecutar, son los siguientes:

- a) Sistema vial de uso público según especificaciones de la Ley de Caminos, derechos de vías del sistema nacional, autopistas y líneas de transmisión





eléctricas. El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones de la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

- b) Construcción del sistema de redes de alcantarillado sanitario, pluvial y agua potable.
- c) Construcción de pavimentación asfáltica o rígida, aceras y bordillos.
- d) Instalación del servicio eléctrico y alumbrado público.
- e) Instalación de redes de líneas telefónicas, tv cable, gas y fibras ópticas subterráneas.
- f) Construcción de áreas sociales (piscina, área de reuniones, canchas deportivas, etc.).

Art. 3.- Las obras de infraestructura que el propietario del terreno donde se va a crear una lotización deberá presentar y ejecutar, son las siguientes:

- a) La apertura de vías y calles de acuerdo a la planificación aprobada por la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.
- b) Relleno del terreno a lotizarse, incluido las vías y las calles.
- c) Obras de instalación de tuberías de agua potable (red principal y acometida a cada lote); y,
- d) Obras de redes de energía eléctrica.

Art. 4.- Superficie mínima de las áreas municipales.- Las áreas municipales que deberá entregar el proyectista a favor de la Municipalidad será del 10 al 15% según el caso lo amerite para vías, 25% para las urbanizaciones y del 15% al 25% para las lotizaciones de acuerdo al área y este será considerado del área útil del proyecto, conforme lo determina el Art. 424 del COOTAD. Para lo cual se tomará como referencia lo siguiente:

- De 1 a 2 has. 15%
- De 2,001 a 4 has. 20%
- De 4,001 en adelante 25%.

Art. 5.- Ancho de vías y calles.- Las avenidas proyectadas tanto para la urbanización como para la lotización, serán mínimo de once metros de ancho y las calles de al menos nueve metros de ancho, en los que se construirán las aceras y bordillos por parte de la Municipalidad en el caso de las lotizaciones.

Art. 6.- Las avenidas y calles del terreno a lotizar o urbanizar serán trazadas observando estrictamente la misma dirección de las calles y avenidas proyectadas de lotizaciones, urbanizaciones contiguas y/o las calles y avenidas del sector urbano contiguo.

Art. 7.- El lote de terreno que se pretenda urbanizar será mínimo de una (1) hectárea y para lotizar deberá tener una extensión no menor a media hectárea.

Art. 8.- Las obras de urbanización por cuenta del proyectista deberán ejecutarse en el plazo de 18 meses contados a partir de la fecha que se otorgó la autorización, para los





lotes desde una hasta tres hectáreas; y, de treinta meses plazo para los lotes mayores a tres hectáreas; y, para la lotización, las obras deberán ejecutarse en el plazo de doce meses para los lotes desde media hasta tres hectáreas y de dieciocho meses para los lotes mayores a tres hectáreas.

Previo a la aprobación de un proyecto de urbanización o de lotización, la Municipalidad procederá a suscribir un acta de compromiso con el proyectista, que deberá cumplirlo en el plazo estipulado. De no ejecutarse las obras en el plazo señalado, el proyectista podrá solicitar al ejecutivo municipal una ampliación de plazo; y si concedida ésta el proyectista volviese a incurrir en incumplimiento, se paralizará la obra y se procederá de inmediato a establecer multas progresivas, las mismas que irán desde dos hasta diez remuneraciones básicas unificadas, de acuerdo a los informes de avance de obra de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 9.- Supervisión y Fiscalización.- La supervisión y fiscalización de la ejecución de obras de infraestructura por parte del promotor o proyectista estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales mediante su delegado. Será competencia del fiscalizador elaborar informes trimestrales de supervisión realizada y del cumplimiento de avance de las obras así como el informe de la recepción definitiva de las mismas.

Art. 10.- El concejo municipal, podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público (Art. 436 COOTAD)

Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el concejo municipal, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.

Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del municipio de Baba (Art. 445 COOTAD).

Art. 11.- La venta de los bienes inmuebles podrá realizarse en los terrenos urbanizados o lotizados que cuenten con autorización, sujetándose a las medidas que constan en los planos debida y legalmente aprobados por el ejecutivo municipal o modificaciones legalmente aprobadas.

Art. 12.- Si de hecho, se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo y



Av. Guayaquil y calle 9 de Octubre



www.gobmunicipalbababa.gob.ec





hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros, se procederá al derrocamiento inmediato de construcciones o cerramientos de existir y la Municipalidad podrá sancionar con la multa que para el efecto lo establece el artículo ocho, sin perjuicio de las acciones penales que este acto conlleve.

Art. 13.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana del cantón Baba, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare cuotas o anticipos en especie de dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en los delitos establecidos en el Código Orgánico Integral Penal y demás leyes conexas.

Art. 14.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en el área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad del cantón; tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor de la Municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse:

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y de urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de los documentos anteriormente descritos, lo hará la Municipalidad. El costo más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el Gobierno Municipal.

Art. 15.- Excepto en caso de emergencia declarada, el Gobierno Cantonal de Baba no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas aun habiendo iniciado la obra.

TÍTULO I

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE BABA Y CABECERAS PARROQUIALES.

Art. 16.- Las normas para el fraccionamiento de predios en áreas urbanas de la ciudad de Baba y cabeceras parroquiales son las siguientes:

- El área mínima del lote será de cien metros cuadrados (100m²).
- El frente del lote será mínimo de cinco metros lineales (5 m).
- Cuando existiere una vivienda construida, el área mínima del lote podrá ser de cincuenta metros cuadrados (50m²)
- En los casos que se requiera pasos de servidumbre, no se considerara un área mínima.

Art. 17.- En los sectores mencionados de este título no podrán fraccionarse los siguientes lotes:

- Los que cuentan con superficie menor o igual a 100 m².
- Los lotes con superficie menores de 100 m², con excepción de aquellos casos en los que los lotes resultantes sean adquiridos de modo simultáneo por los





propietarios de los terrenos adyacentes, para integrarlos o unificarlos a estos y formar nuevos lotes; siempre que cada lote quede con una superficie mínima de cien metros cuadrados, esto no aplica a pasos de servidumbre.

- c) Los lotes de superficie menores a doscientos metros cuadrados exceptuando el caso de división en dos lotes de igual superficie o en el caso descrito en el literal anterior.

TITULO II

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES Y SUS ALREDEDORES

Art. 18.- Solo podrán ser fraccionados los predios aptos para la construcción de viviendas y dotación de servicios con sujeción a los siguientes criterios:

- a) Se consideran lotes para viviendas los de superficie no menor a los cien metros cuadrados (100m²).
- b) Para planes de vivienda masivos como los que organiza el MIDUVI en zonas urbanas, no se aceptará el fraccionamiento en lotes menores a los cien metros cuadrados (100m²), con la excepción de los trámites ingresados con anterioridad al seis de noviembre del dos mil quince, fecha de aprobación de la reforma a esta ordenanza.
- c) Para los planes sociales de vivienda del MIDUVI a establecerse en el área rural, deberán agruparse en mínimo ocho solares de cien metros cuadrados (100m²), considerando su respectivas vías de acceso a cada solar.
- d) Sólo podrá autorizarse el fraccionamiento de predios rústicos cuando las tierras que se destinen a vivienda se encuentren servidas por vías públicas o existan calles o caminos vecinales de acceso; o se planifiquen dentro del proyecto de fraccionamiento; y,
- e) En todo fraccionamiento de predios rústicos ubicados dentro de las áreas rurales de influencia de la expansión urbana, deberán cumplir con los requisitos emitidos por la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.
- f) Solo cuando existiere una vivienda construida el área mínima del lote podrá ser de cincuenta metros cuadrados (50m²)
- g) En los casos que se requiera pasos de servidumbre, no se considerara un área mínima.

TITULO III

CESIÓN DEL TERRENO EN LOS PROCESOS DE DIVISIÓN DE LOS PREDIOS EN LAS URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES



Art. 19.- El GAD Municipal del cantón Baba está en la obligación de ejecutar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquieren como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios.

Art. 20.- El suelo destinado para uso público y comunal sobre los que debe realizarse edificaciones o instalaciones de servicios públicos, no podrán cambiarse de destino ni podrán enajenarse o transferir su dominio. De ocurrir tal situación, el acto contractual o de donación por la transferencia de dominio efectuada no tendrá valor alguno; por lo que el Registrador de la Propiedad se encuentra impedido por Ley de inscribir dichos actos, por ser estos intransferibles e irrevocables.

Art. 21.- Las normas para el diseño de la red vial urbana, tendrá las mismas especificaciones técnicas, a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia será obligatoria tanto para la Municipalidad como para los particulares.

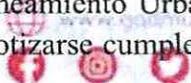
TITULO IV DEL TRÁMITE

Art. 22.- Toda persona natural o jurídica dentro del perímetro urbano de la ciudad de Baba, cabeceras parroquiales, recintos y centros poblados que desee urbanizar, lotizar o reestructurar, fraccionar, integrar o unificar lotes, deberá dirigir por escrito una solicitud en especie valorada al Alcalde o Alcaldesa del cantón, acompañando a la solicitud la documentación respectiva por cuadruplicado, así como los documentos señalados en el Art. 23 de esta Ordenanza.

Se deberá entregar la documentación por el proyectista en la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y Procuraduría Municipal, para que presenten los informes pertinentes. En el caso de Urbanizaciones y Lotizaciones, la Dirección de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial para emitir su informe deberá solicitar y contar previamente con los informes de la Dirección de Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros y Unidad; y de la Unidad Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.

Los informes técnicos que deben presentar los funcionarios municipales para la aprobación de un proyecto de urbanización o lotización, por parte del ejecutivo municipal son los siguientes:

- a) La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario deberá indicar si en el proyecto se ha considerado la instalación de la red principal y acometidas de agua potable a cada lote.
- b) La Dirección de Obras Públicas, determinará si el proyecto cuenta o no con vías aperturadas; si los lotes se encuentran dentro del nivel máximo permisible de la cota de inundación, y si el proyecto cuenta con obras de energía eléctrica.
- c) La Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial informará si el lote de terreno a lotizarse cumple con los términos de la presente Ordenanza.





Previa la emisión de este criterio deberán remitirse los informes señalados en los literales a), b).

- d) La Unidad de Avalúos y Catastro, determinará la cantidad de lotes existentes en el proyecto; y, si los lotes cumplen con el área mínima de metros para lotizar. (ciento veinte metros cuadrados).
- e) La Procuraduría Municipal informará si el proyecto de lotización cumple con las normas del COOTAD y de la presente Ordenanza:

Los informes que presenten la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y la Unidad de Avalúos y Catastro, deben ser remitidos en original al despacho de la Secretaría General con copia para Procuraduría Municipal, cuyo titular deberá presentar el informe respectivo en forma directa al despacho de la Alcaldía.

Art. 23.- Para la aprobación de los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, los proyectistas entregarán los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde suscrita por el propietario del lote, indicando las características del proyecto tales como:
 - a) Planos del proyecto de lotización o urbanización con el respectivo cuadro de áreas y sus porcentajes, debidamente firmados por los promotores o propietarios y profesionales técnicos, según corresponda, en el que indique cual es la cota máxima de inundación.
 - b) Identificación de los lotes con una superficie mínima de ciento veinte metros cuadrados.
 - c) Identificación del área o de las áreas, del 25% o 15%, que el propietario por mandato del COOTAD cederá a la Municipalidad de conformidad con esta Ordenanza.
 - d) El sistema vial contendrá lo siguiente:
 - d.1) Proyecto en planta de conformidad con líneas de fábrica a escala 1:500.
 - d.2) Acotaciones completas y sección transversal a escala 1:100.
 - e) El comprobante de pago del 2 por mil del avalúo comercial del predio. (Este pago se efectuará una vez que el promotor cuente con los informes técnicos determinados en esta Ordenanza). Adicionalmente el proyectista deberá cumplir con los pagos que determina la Ordenanza Reformatoria que reglamenta el cobro de las tasas por servicios administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baba para el pago de la tasa por cada solar municipal. Se concederá al proyectista un plazo de sesenta días para que realice el pago total a partir de la fecha de la aprobación. Dicho certificado de pago servirá como habilitante para proceder al inicio de las ventas de los solares.





- 2) El compromiso notariado de mantener limpios de malezas los solares que no sean vendidos de manera inmediata, así como la obligatoriedad de incorporar en el contrato de compraventa una cláusula en la que el comprador del lote se obligue a construir el cerramiento solar.
- 3) Original de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad o copia notariada con su correspondiente inscripción y pago predial del año en curso.
- 4) Certificado de no mantener deudas pendientes en la Municipalidad por ningún concepto.
- 5) Certificado municipal de no mantener procesos judiciales con la institución, otorgado por la Procuraduría Municipal.

Art. 24.- Adicionalmente para la aprobación de los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, la Alcaldesa o el Alcalde deberán contar previamente con todos los informes técnicos detallados en los Arts. 2,3, 22 y 23 de la presente Ordenanza.

Art. 25.- Una vez que el proyecto haya sido aprobado por el concejo municipal y que el propietario haya sido notificado con el acto administrativo resolutorio, conforme lo determina el COOTAD, se protocolizarán todos los documentos incluida la resolución de aprobación del proyecto y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Baba, diligencia con la cual se transferirán las áreas públicas comunales y áreas verdes por parte del lotizador o urbanizador a favor de la Municipalidad, en el porcentaje del quince y veinticinco por ciento, respectivamente.

Art. 26.- Para la desmembración o fraccionamiento de predios urbanos y rurales los interesados deberán presentar una solicitud a la Alcaldesa o Alcalde. Las solicitudes y documentación se entregaran en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentarán en cinco carpetas, una original y cuatro copias que contendrán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde.
2. Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. El comprobante de pago del dos por mil del avalúo comercial del predio, sin perjuicio de cumplir con los pagos que determina la Ordenanza Reformativa que Reglamenta el cobro de las tasas por servicios administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baba.
4. Croquis o plano firmado por un arquitecto en el que se especificará:
 - a) Ubicación del predio.
 - b) Área total del predio en metros cuadrados.



- c) Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir.
- d) Área o áreas a desmembrarse o fraccionarse en metros cuadrados con sus correspondientes dimensiones y delimitaciones y el perímetro en metros lineales.

Art. 27.- Para todo trámite que tenga relación con proyectos de lotización, urbanización, fraccionamiento o desmembración, integración o unificación de lotes, el proyectista o propietario deberá indicar en donde recibirá las notificaciones respecto del trámite que solicite.

Art. 28.- Recibida la solicitud con toda la documentación, la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y la Procuraduría Municipal, los titulares deberán emitir los informes pertinentes para la aprobación del ejecutivo municipal. Para el efecto se tomará muy en cuenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los proyectos de las calles a trazarse.

Art. 29.- Si los documentos reúnen todos los requisitos exigidos por la presente Ordenanza, los funcionarios municipales competentes emitirán un informe favorable y el Ejecutivo Municipal autorizará el fraccionamiento o desmembración en área urbana y rural, previo el pago del dos por mil del avalúo comercial del predio desmembrado o fraccionado, así como la tasa por los servicios técnicos y administrativos. En caso contrario se negará y se mandará a rectificar o modificar la petición.

Art. 30.- Para las aprobaciones de las urbanizaciones, lotizaciones en área urbana y fraccionamientos o desmembración de predios urbanos y rurales se basará únicamente en las disposiciones constantes en la presente Ordenanza, con título de propiedad debidamente inscrito, y la capacidad económica del proyectista o propietario, para el caso de la urbanización.

Art. 31.- En las urbanizaciones y lotizaciones se prohíbe lo siguiente:

- a) Instalar cualquier estructura destinada a la cría de animales de cualquier especie.
- b) Realización de sembríos o funcionamiento de industrias extractivas de cualquier material.
- c) Instalación de industrias o fábricas excepto de alimentos básicos y de salud, como comisariatos, boticas, panaderías y pastelerías.
- d) Funcionamiento de casas de tolerancia, moteles, salones de bebidas alcohólicas al aire libre, discotecas, establecimientos de venta de combustibles y lavadoras.

Art. 32.- Para la integración o unificación de lotes, el propietario deberá presentar la solicitud y documentación en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, siendo esta la siguiente:



Av. G. www.gadmunicipalbababz.gov.ec

(05) 291-9202



Alcaldía de Baba





- 1) Solicitud en especie valorada dirigida a la Alcaldesa o Alcalde, en la que detallará los predios que quiera unificar o integrar, de manera clara y precisa.
- 2) Un levantamiento planimétrico, realizado por un profesional externo, en el que se detallen las nuevas cabidas y delimitaciones existentes. El funcionario municipal responsable de la revisión cuidará que las medidas presentadas coincidan con las escrituras y con las existentes en el sistema catastral.
- 3) El certificado actualizado de historia de dominio de los predios del Registro de la Propiedad, mismo que contendrá de manera expresa que no posee prohibición de enajenar ni hipotecados a favor de un tercero. El funcionario municipal al emitir su informe deberá indicar si los predios son colindantes y si no existe conflicto con otro propietario.

Art. 33.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán la autorización definitiva del ejecutivo municipal, como requisito para inscribir la transferencia de dominio de los lotes correspondientes a las lotizaciones o urbanizaciones. Sin este requisito el Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar la transferencia de dominio.

Art. 34.- En todo lo que no esté previsto en esta Ordenanza se sujetará a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Propiedad Horizontal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- El concejo municipal, aprobara previo informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, aquellos lotes sin fraccionar que se encuentran catastrados a partir del censo catastral del año 2008 y consolidados en centros poblados rurales del cantón Baba. Los requisitos serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Director de Gestión de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.
- b) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c) El comprobante de pago del dos por mil del avalúo comercial del predio, sin perjuicio de cumplir con los pagos que determina la Ordenanza Reformatoria que Reglamenta el cobro de las tasas por servicios administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baba.
- d) Croquis o plano firmado por un arquitecto en el que se especificará:
- e) Ubicación del predio.
- f) Área total del predio en metros cuadrados.
- g) Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir.



Av. Guaymas
(05) 291-7302



www.gadmunicipalbabagob.ec



Municipio de Baba



- h) Área o áreas a desmembrarse o fraccionarse en metros cuadrados con sus correspondientes dimensiones y delimitaciones y el perímetro en metros lineales
- i) Copia de impuesto predial desde el año 2008 a la actualidad.
- j) Declaración juramentada de los años de posesión del lote.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Quedan derogadas las disposiciones, acuerdos o resoluciones, ordenanzas emitidas con anterioridad y que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página de dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los 28 días del mes de julio del año 2023.


Abg. Jael Melo Olvera
ALCALDESA DEL GADM DEL CANTÓN BABA

SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTON BABA


Abg. Karen Zurita Macias
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BABA**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, en dos sesiones; sesión extraordinaria del día 25 de julio del 2023; y, sesión ordinaria del día 28 de julio del 2023.

Baba, 28 de julio del 2023.


Abg. Karen Zurita Macias
SECRETARIA GENERAL

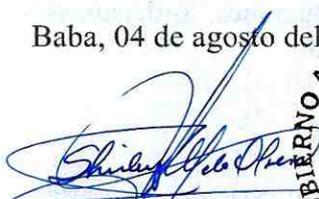




ALCALDÍA DE
BABA

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución a las Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BABA.**

Baba, 04 de agosto del 2023.


Abg. Jael Melo Olvera
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA
ALCALDÍA BABA
2023 - 2021

Proveyó y firmó a la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BABA**, la abogada Shirley Jael Melo Olvera, alcaldesa del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

Baba, 04 de agosto del 2023.


Abg. Karen Zurita Macias
SECRETARIA GENERAL