

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”), establece que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución, señala: “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 30 de la Constitución dispone: “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”, prescribiendo más adelante en el numeral 5 de su artículo 375 que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna [...]”;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), indica: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal [...]”;
- Que,** las letras a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les 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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) 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”;
- Que,** el COOTAD, en el artículo 147, al tratar del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el COOTAD, en el artículo 382 establece los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.- Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento [...] Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo N°661 de fecha, 29 de abril de 2015, publicado en el Registro Oficial No 505, de fecha 21 de mayo de 2015 se expidió el “Reglamento para la simplificación de trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda”;

Que, es necesario, garantizar y hacer efectivo el derecho ciudadano al acceso a una vivienda digna, disponiendo de normas y procedimientos expeditos que las entidades públicas del Estado observarán de manera obligatoria;

Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos el municipio;

Que, es necesario definir un marco regulatorio de autorizaciones urbanísticas para el fraccionamiento y construcción que permita el efectivo derecho de los vecinos a ejercer su derecho a fraccionar el suelo y construir y a disponer de servicios de óptima calidad.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE
AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN**

**TÍTULO I
DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN
TERRITORIAL DEL CANTÓN EL CARMEN**

**CAPÍTULO I
SECCIÓN PRIMERA
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto.- El objeto de este Título es establecer el régimen administrativo a través del cual se autoriza al administrado el ejercicio de su derecho a fraccionar el suelo o a construir, regulando la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas en el ámbito de la jurisdicción cantonal del Municipio.

El objeto de este Título es establecer el régimen administrativo a través del cual se autoriza al administrado el ejercicio de su derecho a fraccionar el suelo o a construir, regulando la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas en el ámbito de la jurisdicción cantonal del Municipio.

Art. 2.- Fines.- Son fines de este Título los siguientes:

- a) Simplificar los trámites administrativos vinculados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda, dentro del ejercicio de los derechos a fraccionar el suelo y a construir.
- b) Garantizar a los vecinos la aplicación de los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima en la ejecución de los procedimientos administrativos.
- c) Propiciar el derecho de los administrados a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna.
- d) Regular el régimen administrativo y de tramitación de las autorizaciones urbanísticas.

Art. 3.- Órgano Administrativo Competente para otorgar las autorizaciones urbanísticas.- Corresponde al Alcalde u órgano municipal que se delegue, el otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas.

Art. 4.- Ámbito de aplicación.-

1. El deber de obtener la autorización urbanística se extiende tanto a personas naturales o jurídicas, naturales o extranjeras, como a entidades o Administraciones Públicas.
2. Las disposiciones del presente Título se aplicarán sobre las siguientes actuaciones de los administrados, como actos sujetos a Autorización Urbanística:
 - a) Las de fraccionamiento del suelo.
 - b) Las de construcción.
 - c) Las de declaración de un bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal.

Art. 5.- Efectos.- Las autorizaciones urbanísticas producen los siguientes efectos:

1. La intervención municipal, a través de la Autorización Urbanística, se circunscribe y presume estrictamente el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; y, según corresponda a los procedimientos declarativos o de revisión previa, la

declaración del administrado sobre el cumplimiento de las normas técnicas y administrativas que le son aplicables; o, la verificación del Municipio del cumplimiento de éstas a la fecha de la referida verificación, respectivamente.

2. Las autorizaciones urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo las potestades de la autoridad pública, y el derecho de propiedad y en general los derechos de terceros.
3. Producirán efectos entre el Municipio y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros.
4. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
5. Tampoco podrán ser invocadas para convalidar el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico o el deber general del administrado de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

SECCIÓN SEGUNDA VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

Art. 6.- Vigencia de las autorizaciones urbanísticas.- Las licencias urbanísticas se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas:

1. El plazo para iniciar los actos de fraccionamiento de suelo licenciados será de dos años a partir de la fecha de expedición de la autorización; y, el plazo para terminarlos será de tres años a partir de la notificación por parte del administrado del inicio de la actuación, o de las obras según correspondiere.
2. En el caso de los actos de construcción de Obras Mayores, dichos plazos serán de dos y tres años para iniciar y terminar las obras, contados a partir de la fecha de expedición de la autorización y la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado, respectivamente. En el caso de obras menores, el plazo para iniciar y terminar los actos de construcción será de un año a partir de la fecha de expedición de la autorización.

Art. 7.- Prórroga.- Los plazos establecidos en la Autorización Urbanística podrán prorrogarse a solicitud del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado. La prórroga supondrá modificación de la Autorización Urbanística.

Art. 8.- Transmisión.- Las autorizaciones urbanísticas son transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Municipio, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las

responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la autorización. La transmisión supondrá modificación.

Realizada la transmisión de la Autorización Urbanística por su titular, el cesionario se subrogara en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Art. 9.- Modificación.-

1. El titular de la Autorización Urbanística precisará solicitar motivadamente modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.
2. La Autorización Urbanística que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la autorización que se modifica, la cual caducará.
3. El trámite de la modificación de la autorización será el mismo que el de su otorgamiento.

Art. 10.- Caducidad.- La Autorización Urbanística caducará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.
- b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación autorizado.
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio para subsanar deficiencias.
- d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad extinguirá la Autorización Urbanística, no pudiéndose iniciar ni proseguir la actuación, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio para su control.

La extinción por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Art. 11.- Extinción por razones de legitimidad.- El Órgano Administrativo Competente podrá extinguir la Autorización Urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera para todos los efectos como inconvulvable. Esta competencia está asignada también al órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN COMÚN DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA
INFORMACIÓN URBANÍSTICA, PRINCIPIOS E INSTRUMENTOS PARA LA
MODERNIZACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTOS

Art. 12.- Servicios de asesoramiento e información.

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán a los administrados sobre las normas administrativas y técnicas aplicables a una determinada actuación urbanística cuya autorización requieran.
2. Estos estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Municipio.

Art. 13.- Principios.-

1. Los procedimientos administrativos que se ejecuten para una autorización urbanística por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.
2. Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar dicha autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de la autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte del Órgano Administrativo Competente, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del administrado.
3. Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para el fraccionamiento del suelo y la construcción, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión, en ejercicio de sus competencias.

Art. 14.- Revisión previa y control posterior del cumplimiento de normas técnicas o legales.-

1. Por regla general, el Municipio verificará el cumplimiento de las normas administrativas y técnicas aplicables a una actuación sujeta a autorización urbanística, con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución, a través del procedimiento declarativo.
2. Como excepción, la administración municipal empleará sistemas de revisión previa para verificar dicho cumplimiento, con anterioridad a la emisión de las autorizaciones

urbanísticas, únicamente en los casos de evidente riesgo a las personas, bienes o al ambiente.

3. El Municipio podrá ejecutar, coordinadamente y de manera unificada, los mecanismos o sistemas de revisión previa y control posterior previstos en el ordenamiento jurídico municipal, en cualquier momento del procedimiento administrativo, sobre la información declarada por el administrado o el cumplimiento de las obligaciones contenidas en normas administrativas y técnicas a las que se encuentran sujetos los administrados.
4. Las actividades materiales que correspondan al ejercicio de la potestad de revisión previa y control posterior a la Autorización Urbanística se ejercerán a través de los órganos administrativos del Municipio, pudiendo emplear gestión directa o delegada cuando se requiera la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y técnicas correspondientes.

Art. 15.- Consulta urbanística para la planificación y diseño de proyectos de fraccionamiento del suelo y/o construcción.-

1. Previo el inicio de los procedimientos administrativos de Autorización Urbanística, el administrado podrá obtener, a través del formulario normalizado correspondiente y para efectos de la planificación y diseño de su proyecto inmobiliario, la información íntegra a cargo del Municipio o de las entidades adscritas o controladas por él.
2. Sin perjuicio de los plazos establecidos en el flujo de procedimiento aprobado vía Resolución municipal, la entrega de la información requerida por el administrado deberá efectuarse, a través de cualquier medio disponible habilitado por el Órgano Administrativo Competente, en el plazo máximo de treinta días contados desde la fecha de requerimiento del interesado.
3. La información a ser entregada por parte de la administración municipal deberá incluir, sin que su enunciación sea exhaustiva:
 - a) Los índices y requisitos impuestos por los instrumentos de ordenamiento territorial y, en particular, la zonificación y uso del suelo, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación.
 - b) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
 - c) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
 - d) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
 - e) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
 - f) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

4. La información incompleta o inexacta entregada por la administración municipal no constituye excusa para negar cualquier aprobación posterior que le afecte al proyecto o requerir del administrado, actuaciones que no hayan sido objeto de la información y requerimientos originalmente provistos.
5. No constituyen requisitos que pueda exigir el Municipio para la Autorización Urbanística cualquier tipo de documento o instrumento de su propia producción o de las entidades adscritas o controladas por él.
6. En caso de que la administración municipal no haya entregado la información requerida en el plazo máximo previsto en este artículo, el administrado podrá efectuar las tareas de diseño y planificación del proyecto de conformidad con las normas técnicas disponibles a nivel nacional.

Art. 16.- Calidad de los servicios. - En todos los servicios municipales encargados de la tramitación de las autorizaciones urbanísticas se implantarán sistemas de mejora de la calidad de los servicios, evaluando periódicamente los resultados obtenidos.

SECCIÓN SEGUNDA DISPOSICIONES GENERALES

Art. 17.- Derechos de los interesados.- Los interesados en los procedimientos de autorizaciones urbanísticas tienen específicamente reconocidos, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Órgano Administrativo Competente que conceda o deniegue la Autorización Urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento.
2. A no presentar documentos o información a cargo del Municipio o de las entidades adscritas o controladas por él, y que por lo mismo obran en su poder.
3. A oponerse al requerimiento de requisitos que no hayan sido previstos normativamente; en tal virtud, está prohibido en los procedimientos administrativos que se ejecuten para la Autorización Urbanística, que la administración municipal requiera a los administrados, cualquier otro documento, informe o requisito que no se encuentre explícitamente determinado en las leyes aplicables.
4. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

Art. 18.- Deberes de los interesados.- Los interesados tendrán los siguientes deberes:

1. Presentar la documentación completa según los términos establecidos en el presente Título.
2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización. El plazo máximo de subsanación de deficiencias o reparos será de quince días desde la notificación con la misma. El Órgano Administrativo Competente podrá prorrogar este plazo prudencialmente por una sola ocasión a petición del interesado. En el evento de que el administrado no realice las subsanaciones en el plazo previsto se presumirá que ha desistido del trámite.
3. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario, evento en el cual se ordenará el archivo del mismo.
4. Disponer, en el lugar donde se realice la actuación urbanística, de copia autorizada de la autorización municipal, así como ubicar en lugar visible al público la Autorización Urbanística concedida a la actividad que se desarrolla.

Art. 19.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.-

1. La intervención municipal, a través de la Autorización Urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la documentación y requisitos exigidos en el procedimiento, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística municipal de pertinente aplicación.
2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la Autorización Urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
3. El control de legalidad realizado a través de la Autorización Urbanística alcanzará a las condiciones de habilitación y edificación establecidas en las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus componentes, y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

Art. 20.- Tramitación conjunta de autorizaciones.-

1. Aquellas actuaciones que requieran, además de la Autorización Urbanística, el otorgamiento, por parte de la misma autoridad, de otras autorizaciones municipales que se encuentren vinculadas a aquélla, se tramitarán todas conjuntamente en el mismo procedimiento.
2. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las otras autorizaciones específicas.

3. La resolución diferenciará las autorizaciones otorgadas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el título jurídico respectivo que se expida.
4. Aquellas actuaciones del administrado que requieran, además de la Autorización Urbanística solicitada, el otorgamiento de otro tipo de autorizaciones a cargo de otras autoridades públicas, se tramitarán, atendiendo el orden que corresponda y por separado, siempre que el órgano competente para el otorgamiento de las autorizaciones previas no forme parte del Municipio. En todo caso, le corresponde al Órgano Administrativo Competente coordinar sus actuaciones con las demás autoridades públicas en beneficio del administrado.

Art. 21.- Informes.- Cuando en la instrucción del procedimiento sea obligatorio un informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado dentro de treinta días a partir de la recepción del requerimiento; de no emitirse el informe en dicho término, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, siempre que el interesado obtenga las evaluaciones técnicas del informe requerido a otros órganos de la administración pública, entes públicos o centros universitarios, dotados de capacidad técnica equivalente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Modernización, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada.

La solicitud de informes o autorizaciones previas que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a otro órgano de distinta administración pública, suspenderá el plazo máximo para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe o autorización previa, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos.

SECCIÓN TERCERA DE LAS CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN

Art. 22.- Clases de procedimientos.- Las solicitudes de Autorización Urbanística se tramitarán por: Procedimientos Declarativos y Procedimientos de Revisión Previa.

Art. 23.- Procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetarán al procedimiento administrativo declarativo las siguientes solicitudes:

1. Las solicitudes de Autorización Urbanística de fraccionamiento del suelo, de construcción y de declaración de un bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa. Estas actuaciones tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.
2. En este caso el trámite iniciará con la presentación, por parte del interesado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, a la que

acompañará la información relevante del proyecto. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado mediante Resolución municipal.

3. En el procedimiento declarativo el ejercicio de las potestades de control se efectuará, con posterioridad a la Autorización Urbanística, de acuerdo a las políticas de priorización definidas administrativamente, de conformidad con las necesidades de gestión.
4. La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Art. 24.- Procedimiento administrativo de revisión previa.- Por el procedimiento administrativo de revisión previa se tramitarán las siguientes solicitudes:

1. Solicitudes de Autorización Urbanística de aquellas actuaciones que tienen verdadera significación urbanística o medioambiental y las que pueden afectar a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido, y que ha definido el Municipio a través de una específica categorización, en ejercicio de sus competencias y en razón de la calificación del riesgo para las personas, los bienes, el ambiente o el orden público o la convivencia ciudadana.
2. El procedimiento administrativo de revisión previa se caracteriza en razón de que, a requerimiento del administrado, se deberá realizar el control previo a la Autorización Urbanística, por parte del Órgano Administrativo Competente, pudiendo emplear gestión directa o delegada.
3. El administrado se dirigirá a el Órgano Administrativo Competente o, en su caso, al ente delegado, y solicitará, en el formulario normalizado mediante Resolución municipal, la emisión del informe de cumplimiento del ordenamiento jurídico y de las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación solicitada, previo a la emisión del acto administrativo resolutorio de autorización. Dicho informe deberá expedirse dentro de los treinta días a partir de la recepción del requerimiento por parte del administrado.
4. Con el informe favorable, el Órgano Administrativo Competente procederá con la Autorización Urbanística, en un plazo no superior a quince días.
5. En cualquier caso, con carácter previo a una resolución denegatoria, se podrá realizar un requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, de mejora de la solicitud que interrumpirá el plazo máximo de resolución.
6. En el caso de que la administración municipal infrinja los plazos previstos en este artículo, una vez vencidos, el administrado podrá solicitar las revisiones técnicas a otros órganos de la administración pública, entes públicos o centros universitarios, dotados de capacidad técnica equivalente; y, una vez notificada el Órgano Administrativo Competente con el informe técnico favorable, el administrado podrá iniciar la ejecución de su proyecto.

7. En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información suministrada en el trámite. Los desvíos detectados serán de responsabilidad de los profesionales que hayan intervenido en el cualquier momento durante la ejecución del proceso constructivo, del promotor, del constructor y/o del titular del predio.
8. Los administrados cuyas actuaciones supongan evidente riesgo para las personas, los bienes, el ambiente o el orden público o la convivencia ciudadana, y cuya Autorización Urbanística requieran de informes preceptivos adicionales, de conformidad con la específica categorización que el Municipio haya efectuado a través de sus competencias, no podrán acogerse al derecho previsto en el numeral 6 anterior. Sin embargo y sin perjuicio de los informes adicionales que se deban obtener en el procedimiento administrativo, el Órgano Administrativo Competente deberá expedir la resolución sobre la Autorización Urbanística en el término máximo de ciento ochenta días hábiles desde la recepción de la documentación completa. En el caso de que el Órgano Administrativo Competente no expida la resolución en el término máximo establecido, la autorización se entenderá otorgada, siempre que el administrado notifique previamente al Órgano Administrativo Otorgante con los informes técnicos favorables de que trata el numeral 6 anterior, y sin perjuicio de que éste sea extinguido por la administración municipal por razones de legitimidad, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera a todos los efectos como inconvulvable.

Art. 25.- Documentación.- Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser autorizada por el Órgano Administrativo Competente, se acompañará a la solicitud del administrado la documentación prevista en el presente Título y sus Anexos.

CAPÍTULO III

DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 26.- Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico municipal los siguientes:

1. Todos los actos de fraccionamiento de suelo en la circunscripción territorial del cantón; y, en particular, los siguientes:
 - a) Las Subdivisiones;
 - b) Las Reestructuraciones e Integraciones parcelarias; y,
 - c) Las Urbanizaciones.

2. No será exigible la Autorización Urbanística en los siguientes casos:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c) Las actuaciones de las entidades competentes del Municipio. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y técnicas y producirá los mismos efectos que la Autorización Urbanística; y,
- d) Las actuaciones de los administrados facultadas a través de otras autorizaciones del Municipio.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

SECCIÓN SEGUNDA **NORMAS COMUNES A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL** **FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**

Art. 27.- Para la Autorización Urbanística de fraccionamiento del suelo, los administrados deberán acompañar a su requerimiento:

- a) El formulario normalizado mediante Resolución municipal;
- b) La memoria técnica del proyecto;
- c) Los planos arquitectónicos del proyecto;
- d) Para el caso de proyectos de urbanización, se debe agregar además, el informe de factibilidad emitido en relación con el anteproyecto de la urbanización, en caso de que éste haya sido solicitado por el administrado previamente, y los estudios técnicos de redes eléctricas, telefónicas, hidrosanitarias y de movilidad y cualquier otro que se requiera de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional o municipal;
- e) La información que la administración municipal le haya provisto para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho;
- f) La acreditación de la propiedad del inmueble en el que se ha de ejecutar el proyecto, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad o el título de propiedad inscrito del inmueble;
- g) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto;

Para el fraccionamiento del suelo en materia de subdivisiones, reestructuraciones o integraciones parcelarias y urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio la emisión de la autorización específica, único documento que faculta al administrado la precitada actuación.

Las autorizaciones de subdivisiones, de reestructuraciones o integraciones parcelarias y de urbanizaciones, constituyen los instrumentos que contienen la aprobación del Municipio de los proyectos de fraccionamiento del suelo, en los términos del ordenamiento jurídico municipal y de acuerdo con los planes cantonales de desarrollo y de ordenamiento territorial.

Con las autorizaciones de subdivisiones, de reestructuraciones o integraciones parcelarias y de urbanizaciones, el Municipio aprueba la memoria técnica del proyecto y los planos arquitectónicos del proyecto, sobre la base de los informes de cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, y no implicará nueva revisión por parte del Órgano Administrativo Competente, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística.

Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, reestructuraciones o integraciones parcelarias y urbanizaciones, que incluyen los requisitos de la memoria técnica del proyecto y los planos arquitectónicos del proyecto, constan determinados en el Anexo 1 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o integraciones parcelarias y Urbanizaciones*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución municipal atendiendo a las necesidades de la gestión.

A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto de la subdivisión o reestructuración parcelaria, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, el Órgano Administrativo Competente una vez emitida la autorización y de conformidad con el procedimiento previsto en el Anexo 2 del presente Título, bajo la denominación "*Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o integraciones parcelarias y Urbanizaciones*", emitirá una Acta de Aprobación del fraccionamiento, en la que constará además los datos de la autorización otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados, una vez protocolizada ante una Notaría Pública del cantón.

En el caso de las urbanizaciones que modifiquen normas técnicas previstas en el ordenamiento jurídico municipal, una vez expedida de ser del caso, la Ordenanza especial por el Concejo Municipal en ejercicio de sus competencias legislativas, de conformidad con el procedimiento previsto en el Anexo 2, se protocolizará el referido instrumento que servirá al administrado para los fines precitados.

Art. 28.- Informe de factibilidad del anteproyecto.-

1. Es derecho del administrado solicitar a la administración municipal, a través del medio disponible habilitado por el Órgano Administrativo Competente, el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de fraccionamiento del suelo.
2. Cuando para la obtención de la Autorización Urbanística para fraccionar el suelo le preceda un informe de factibilidad del anteproyecto, al requerimiento del administrado se acompañará el referido informe de factibilidad del anteproyecto.
3. Una vez emitido el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización, el administrado no podrá ser compelido a aplicar normas técnicas distintas a las que sirvieron de base para el diseño y planificación del anteproyecto de urbanización.

4. El informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización tiene un plazo de caducidad de tres años. En dicho periodo, el interesado deberá solicitar la autorización para fraccionar el suelo respectivo e iniciar la ejecución del proyecto.

SECCIÓN TERCERA

COMPETENCIA EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 29.- Órgano Administrativo Competente.- La máxima autoridad administrativa responsable del territorio, es el Órgano Administrativo Competente en materia de Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo dentro del procedimiento de revisión previa, para el caso de urbanizaciones; y, subdivisiones y reestructuraciones o integraciones parcelarias de bienes municipales de uso privado. Emitirá, de ser del caso, el informe para el Concejo Municipal, exclusivamente cuando se requiera el ejercicio de sus competencias legislativas, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

El órgano administrativo desconcentrado en materia territorial, previsto en la estructura orgánica funcional del Municipio, es el órgano competente para la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo cuando se trate del procedimiento declarativo.

Art. 30.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.- Emitida la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo por el Órgano Administrativo Competente, le corresponde al órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores, ejercer las potestades de inspección general y de juzgamiento administrativo municipal.

Para el ejercicio de la potestad de control, ambos órganos podrán emplear la gestión directa o delegada.

SECCIÓN CUARTA

ACTOS SUJETOS AL AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO SUJETO AL PROCEDIMIENTO DECLARATIVO

Art. 31.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de autorización de subdivisiones y reestructuraciones o integraciones parcelarias, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa.

Art. 32.- Trámite.- El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la Sección Tercera del Capítulo II. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones administrativas contenidas en la correspondiente Resolución municipal.

Art. 33.- Otorgamiento de la Autorización.-

1. La presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado al Órgano Administrativo Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio hubiere habilitado para el efecto.
El formulario será suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
 - b) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y técnicas vigentes.
 - c) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y técnicas.
2. El funcionario asignado al trámite informará al interesado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la autorización, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento.
3. Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al interesado las acciones que deba tomar para obtener la autorización.

Art. 34.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.-

1. El Órgano Administrativo Competente emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.
2. La emisión de la autorización en el procedimiento administrativo declarativo no implica control o inspección previa alguna.
3. El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la administración municipal.

SECCIÓN QUINTA

ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO SUJETO AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN PREVIA.

Art. 35.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.- Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las solicitudes de autorización de las actuaciones siguientes:

- a) Urbanizaciones;
- b) Subdivisiones de bienes municipales de uso privado; y,
- c) Reestructuraciones o Integraciones Parcelarias de bienes municipales de uso privado.

Art. 36.- Trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa estará sujeto al flujo de procedimiento específico de cada autorización contenido en la correspondiente Resolución municipal y al régimen general previsto en el Capítulo II, Sección Tercera, encontrándose este procedimiento sujeto a lo previsto en el artículo 24 "Procedimiento administrativo de revisión previa" de este Título.

CAPÍTULO IV **DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN**

SECCIÓN PRIMERA **ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN**

Art. 37.- Actos sujetos a la Autorización Urbanística para la construcción.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de construcción dentro de la circunscripción territorial del cantón; y, en particular los siguientes:
 - a) Las obras mayores, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico, tales como las obras de nueva edificación, la demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, y las obras de consolidación estructural.
 - b) Las obras menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido.
 - c) Las categorías referidas en los literales anteriores constan detalladas en el Anexo 7 del presente Título, bajo la denominación "*Categorización de obras mayores y de obras menores*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución municipal atendiendo a las necesidades de la gestión.
2. No será exigible la Autorización Urbanística en los siguientes casos:
 - a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas.
 - b) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional.
 - c) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas

- normas administrativas y técnicas y producirá los mismos efectos que la Autorización Urbanística.
- d) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos.
 - e) Las obras de urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya autorizados.
 - f) Las actuaciones de los administrados facultadas a través de otras autorizaciones del Municipio.
3. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.
4. Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, bastará una comunicación previa del administrado al Órgano Administrativo Competente, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de setenta y dos horas. El Órgano Administrativo Competente, en forma inmediata y antes de las setenta y dos horas de notificado podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o municipal. Transcurrido dicho plazo la comunicación efectuada producirá los efectos de "declaración en ruina inminente" y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada.

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS COMUNES DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN

Art. 38.- Normas comunes de la Autorización Urbanística para la construcción.-

1. Para la Autorización Urbanística de construcción, los administrados deberán acompañar a su requerimiento:
 - a) El formulario normalizado mediante Resolución municipal.
 - b) La memoria técnica del proyecto.
 - c) Los planos arquitectónicos del proyecto.
 - d) La información que la administración municipal le haya provisto para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho.
 - e) La acreditación de la propiedad del inmueble en el que se ha de ejecutar el proyecto, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad o el título de propiedad inscrito del inmueble.
 - f) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

2. Para ejercer el derecho construir, el administrado solicitará al Municipio la emisión de la autorización específica, único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.
3. Las autorizaciones de obras mayores y obras menores constituyen los instrumentos que contienen la aprobación del Municipio de los proyectos de construcción, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.
4. Con las autorizaciones de obras mayores y obras menores, el Municipio aprueba la memoria técnica del proyecto y los planos arquitectónicos del proyecto, incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de copropiedad, el proyecto de régimen de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alcuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los informes de cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, y no implicará nueva revisión por parte del Órgano Administrativo Competente, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística.
5. El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, serán solidariamente responsables por la ejecución de la construcción conforme a la Autorización Urbanística, en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y técnicas que les sean de aplicación.
6. Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de obras mayores y menores, que incluyen los requisitos de la memoria técnica del proyecto y los planos arquitectónicos del proyecto, constan determinados en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de las autorizaciones de obras mayores y de obras menores*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución municipal atendiendo a las necesidades de la gestión.
7. El flujo de procedimientos e instrucciones administrativas a fin de que el administrado pueda tramitar la autorización prevista en este Capítulo, se encuentra previsto en el Anexo 3 del presente Título, bajo la denominación "*Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de obras mayores y obras menores*".

Art. 39.- Habitabilidad en inmuebles destinados a la vivienda.- La habitabilidad de un inmueble está sometida a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble están sujetas a las normas técnicas nacionales y municipales.
2. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble son objeto de evaluación para la adopción de medidas cautelares en protección de los habitantes de un inmueble; y, la

aplicación de las sanciones respecto del promotor, constructor y/o vendedor del inmueble.

3. La habitabilidad y su certificación no constituye requerimiento preliminar para transferir el dominio del inmueble del que se trate u ocuparlo, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
4. Una vez notificada a la administración municipal con la conclusión de la obra, a través del órgano competente, el administrado puede proceder con la ocupación del inmueble y, en el caso de que la administración municipal detecte desvíos en las condiciones de habitabilidad previstas en las normas técnicas aplicables, el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores, ejercerá las potestades previstas en el ordenamiento jurídico municipal.
5. En general, es responsabilidad del promotor, constructor y/o propietario del predio sobre el que se ha edificado el ajuste de los bienes inmuebles ocupados a las normas técnicas correspondientes y todas aquellas relevantes para el cuidado del espacio público.

Art. 40.- Categorización de actuaciones para determinar el procedimiento administrativo de autorización.-

1. Con el fin de determinar las actuaciones urbanísticas cuyo licenciamiento se sujeta a los procedimientos declarativo y de revisión previa, se diferencian dos categorías, en razón de la calificación del riesgo para las personas, los bienes, el ambiente o el orden público o la convivencia ciudadana.
2. Las categorías I y II constan detalladas en la "*Tabla de aplicación de categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones*" incorporada en el Anexo 7 del presente Título, instrumento que podrá ser modificado a través de Resolución municipal, atendiendo las circunstancias de la gestión.
3. En caso de duda acerca de la categoría a la que corresponde una específica actuación, el Órgano Administrativo Competente podrá señalarla con el propósito de determinar el procedimiento administrativo correspondiente. El caso será puesto a consideración del Alcalde con el objeto de que, de estimarlo pertinente, emita la Resolución Administrativa modificatoria de la "*Tabla de aplicación de categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones*", la que regirá para todas las actuaciones y procedimientos posteriores, incluso para los casos futuros que suscitaran duda.

SECCIÓN TERCERA
COMPETENCIA EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA
LA CONSTRUCCIÓN

Art. 41.- Autoridad Administrativa Otorgante.-

- a) El órgano administrativo desconcentrado responsable del territorio, previsto en la estructura orgánica funcional del Municipio, es el Órgano Administrativo Competente para el otorgamiento de la Autorización Urbanística para la construcción cuando se trate del procedimiento declarativo.
- b) La máxima autoridad administrativa municipal responsable del territorio es el Órgano Administrativo Competente en materia de Autorización Urbanística para la construcción dentro del procedimiento de revisión previa.
- c) En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, el Concejo Municipal es el órgano legislativo competente para la expedición de la ordenanza especial respectiva; en tanto que la máxima autoridad administrativa sectorial, como órgano técnico y autoridad competente en materia administrativa, emitirá el informe para el Concejo Municipal, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la precitada ordenanza especial.

Art. 42.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.-

1. Emitida la Autorización Urbanística para la construcción por el Órgano Administrativo Competente, le corresponde al órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores, ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal.
2. Para el ejercicio de la potestad de control, ambos órganos podrán emplear la gestión directa o delegada.

SECCIÓN CUARTA

**ACTOS SUJETOS AL AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN
SUJETO AL PROCEDIMIENTO DECLARATIVO**

Art. 43.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo, las solicitudes de autorización para las actuaciones de la Categoría I de la "*Tabla de aplicación de categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones*".

Art. 44.- Trámite.- El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la Sección Tercera del Capítulo II. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones administrativas contenidas en la correspondiente Resolución municipal.

Art. 45.- Otorgamiento de la Autorización.- La presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado al Órgano Administrativo Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio hubiere habilitado para el efecto.

El formulario será suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

- b) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y técnicas vigentes.
 - c) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y técnicas.
1. El funcionario asignado al trámite informará al interesado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la autorización, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento.
 2. Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al interesado las acciones que deba tomar para obtener la autorización.

Art. 46.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.-

1. El Órgano Administrativo Competente emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.
2. La emisión de la autorización en el procedimiento administrativo declarativo no implica control o inspección previa alguna.
3. El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.
4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la administración municipal.

SECCIÓN QUINTA

**ACTOS SUJETOS AL AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN
SUJETO AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN PREVIA**

Art. 47.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.- Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa, las solicitudes de autorización para las actuaciones de la Categoría II de la *"Tabla de aplicación de categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones"*.

Art. 48.- Trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa estará sujeto al flujo de procedimiento específico de cada autorización y al régimen general previsto en el Capítulo II, Sección Tercera, encontrándose este procedimiento sujeto a lo previsto en el numeral 8 del artículo 24 "Procedimiento administrativo de revisión previa" de este Título.

CAPÍTULO V
DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

SECCIÓN PRIMERA
ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 49.- Actos sujetos a la Autorización Urbanística para la declaración de un inmueble existente en propiedad horizontal.- Para que el administrado pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico municipal, a través de un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha Ley.

No será exigible la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal previsto en este capítulo cuando, de conformidad con lo prescrito en este título, conjuntamente con la autorización de obras mayores, el Municipio haya aprobado, si el administrado así lo requirió y la planificación de su intervención constructiva se realizó bajo el régimen de copropiedad, el proyecto de régimen de propiedad horizontal en el mismo trámite y con la misma Autorización Urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA
NORMAS GENERALES DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 50.- Normas Generales de la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal.-

1. Para la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal, los administrados deberán acompañar a su requerimiento:
 - a) El formulario normalizado mediante Resolución municipal.
 - b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.
 - c) La Autorización Urbanística de Construcción del inmueble que se pretende declarar bajo régimen de propiedad horizontal, emitida por el Órgano Administrativo Competente.
 - d) La información que la administración municipal le haya provisto para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho.
 - e) La acreditación de la propiedad del inmueble, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad o el título de propiedad inscrito del inmueble.
 - f) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
2. Para ejercer el derecho a declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, el administrado solicitará al Municipio la emisión de la

autorización específica, único documento que faculta al administrado la precitada actuación.

3. La autorización de propiedad horizontal constituye el instrumento que contiene la aprobación del Municipio del proyecto de propiedad horizontal, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.
4. Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal, constan determinados en el Anexo 5 del presente Título, bajo la denominación "*Requisitos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal*", instrumento que podrá ser modificado vía Resolución municipal atendiendo a las necesidades de la gestión.

Art. 51.- Variaciones a la declaración de propiedad horizontal.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal seguirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente a fin de obtener la autorización administrativa municipal.

SECCIÓN TERCERA

COMPETENCIA EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN

Art. 52.- Autoridad Administrativa Otorgante.- El órgano administrativo desconcentrado responsable del territorio, es el órgano competente en materia de Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal, que se tramitará dentro del procedimiento de revisión previa.

Art. 53.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.- Emitida la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal por el Órgano Administrativo Competente, le corresponde al órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores, ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal.

Para el ejercicio de la potestad de control, ambos órganos podrán emplear la gestión directa o delegada.

SECCIÓN CUARTA

TRÁMITE DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 54.- Trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa estará sujeto al régimen general previsto en la Sección Tercera del Capítulo II, y al procedimiento previsto en el Anexo 6 del presente Título, bajo la denominación "*Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal en construcciones existentes*".

CAPÍTULO VI

INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Art. 55.- Infracciones Urbanísticas.- Son infracciones urbanísticas las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Título.

Art. 56.- Efectos de las infracciones urbanísticas.- Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en el presente Capítulo podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las medidas de protección reguladas en el artículo siguiente.
- b) La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.
- d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art. 57.- Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.- El órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

- a) Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Autorización Urbanística, realizados sin el correspondiente licenciamiento.
- b) Cuando una actuación urbanística sujeta a intervención municipal se realice sin la correspondiente Autorización Urbanística conforme a este Título o sin ajustarse a las normas administrativas o técnicas, dispondrá la suspensión inmediata del acto.
- c) De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, la clausura de la obra y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose en la misma, para su depósito en el lugar que el Municipio deberá habilitar al efecto. Los gastos que originen la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario.

El incumplimiento de la orden de suspensión podrá dar lugar adicionalmente y mientras persista, a la imposición de multas coercitivas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, de cinco salarios básicos unificados o del diez por ciento del valor de las obras, si éste fuese superior.

Art. 58.- Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.- Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley.

Art. 59.- Clasificación de las Infracciones urbanísticas.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Título se clasifican en muy graves, graves y leves.

Art. 60.- Responsabilidad.-

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
2. Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si esta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Art. 61.- Proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

SECCIÓN SEGUNDA

INFRACCIONES Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 62.- Infracciones administrativas en materia de fraccionamiento de suelo.-

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Los que fraccionen el suelo que no cuenten con la respectiva autorización municipal, encontrándose el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal en áreas de protección ecológica y/o áreas de riesgo.
 - b) Los que fraccionen el suelo que no cuenten con la respectiva autorización municipal, ni cumplan con zonificación establecida en los instrumentos locales.
 - c) Los promotores, propietarios o profesionales responsables que han intervenido en la planificación y diseño del proyecto, que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales.
 - d) La falsedad en la declaración responsable prevista en el formulario de requerimiento de autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos.
2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
- a) Los que fraccionen el suelo sin contar con la respectiva autorización municipal, pero cumplen la zonificación asignada al sector.
 - b) Los que fraccionen el suelo, con autorización municipal, pero cuyas obras se estén ejecutado sin cumplir con la normativa administrativa y/o técnica vigente.
3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, los que fraccionen el suelo, con autorización municipal, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas.

Art. 63.- Sanciones administrativas en materia de fraccionamiento de suelo.- Las infracciones calificadas como muy graves, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el órgano responsable en materia de catastro; el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores ordenará inmediatamente además y en caso de corresponder, como medida cautelar, la clausura de las obras. En el caso de la falsedad en la declaración responsable prevista en el formulario de requerimiento de la autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos la multa será la máxima prevista en este numeral. Nunca el beneficio económico obtenido por el infractor será mayor al del valor de la multa.

En los casos de infracciones calificadas como graves, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el órgano responsable en materia de catastro.

En los casos de infracciones calificadas como leves, serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas.

Art. 64.- Infracciones Administrativas en materia de Construcción.-

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
 - a) Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos ni la memoria técnica del proyecto y la respectiva Autorización Urbanística.
 - b) Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos, la memoria técnica del proyecto pero no cuentan con la respectiva Autorización Urbanística.
 - c) La falsedad en la declaración responsable prevista en el formulario de requerimiento de autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos.
2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, quienes cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos, memoria técnica del proyecto y la respectiva Autorización Urbanística, pero infrinjan la normativa administrativa o técnica local vigente, en los siguientes casos:
 - a) Si el informe de control del órgano competente establece que: (I) las obras del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación; y/o, (II) la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos;
 - b) Si el informe de control del órgano competente establece que existe uno o varios de los siguientes supuestos: (I) una ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos; (II) una inobservancia de las áreas mínimas comunales; (III) un incumplimiento del número de estacionamientos; (IV) un incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos; (V) un incumplimiento de la altura mínima de local medida desde el piso terminado hasta el cielo raso terminado, y la altura de entepiso máxima determinada para usos residenciales señaladas en las reglas técnicas correspondientes; y/o (VI) un incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores.
 - c) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares.
3. Constituyen infracciones administrativas leves, las acciones u omisiones no comprendidas en los numerales anteriores.

Art. 65.- Sanciones Administrativas en materia de Construcción.-

1. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este acápite, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el órgano responsable en materia de catastro. Además, el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días;

si en este término, no se presentare la respectiva autorización de construcción, se ordenará la demolición. En el caso de la falsedad en la declaración responsable prevista en el formulario de requerimiento de la autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos la multa será la máxima prevista en este numeral.

2. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán sancionados con una multa que oscilará entre los veinte salarios básicos unificados hasta los sesenta salarios básicos unificados.
3. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, los infractores serán sancionados con una multa que oscilará entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta veinte salarios básicos unificados.

Art. 66.- De otras Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de fraccionamiento del suelo, construcción:

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
 - a) Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros;
 - b) Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal;
 - c) Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas; y,
 - d) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.
2. En los casos de las infracciones previstas en el numeral anterior, aquellas serán sancionadas con la aplicación de una multa del diez por ciento (10%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) de la salario básico unificado. El órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores podrá, en caso de que corresponda, ordenar la suspensión o demolición de obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados, en un plazo máximo de quince días laborables contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Municipalidad los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

DISPOSICIÓN GENERAL

En ejercicio de las competencias ejecutivas, el Alcalde Municipal expedirá las Resoluciones administrativas necesarias para determinar y normalizar los formularios de que trata este Título

para uso de los administrados en sus requerimientos al Municipio, quedando facultado, de ser del caso, para modificar vía Resolución municipal y atendiendo a las necesidades de la gestión, los Anexos de este Título aprobados mediante la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.

Las normas administrativas sustantivas y técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas.

SEGUNDA: La administración municipal verá limitado el ejercicio de su potestad regulatoria respecto de un administrado que hubiere obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para fraccionar el suelo y construir, bajo el imperio de una norma que ha sido derogada por la sanción de esta Ordenanza, en materia de fraccionamiento del suelo y construcción.

TERCERA: En el plazo máximo de 6 meses, la máxima autoridad administrativa del Municipio, la Administración Administrativa de Talento Humano y el Departamento Municipal responsable en materia informática procederán a la adecuación de los sistemas informáticos, procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio.

CUARTA: La máxima autoridad administrativa, proveerá los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta Ordenanza.

QUINTA: Para la aplicación de los procedimientos administrativos previstos en esta Ordenanza y de los instrumentos administrativos que se expidan con ocasión de dichos procedimientos, éstos se implementarán progresivamente en un plazo máximo de seis meses y empezarán a regir desde la fecha en que, mediante instrucción general, la máxima autoridad administrativa competente en materia de territorio del Municipio disponga la habilitación de los mismos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

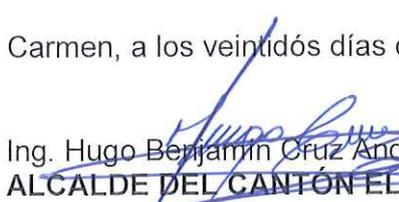
Deróguese toda norma de igual o inferior jerarquía que resulte contradictoria o se oponga a las disposiciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

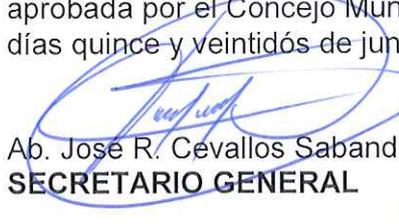
Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El

Carmen, a los veintidós días del mes de junio del 2016.

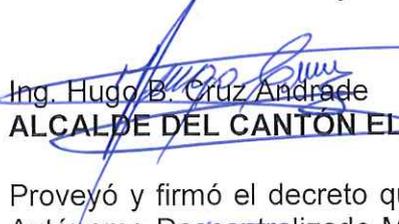

Ing. Hugo Benjamín Cruz Andrade
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN


Ab. José Rinaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

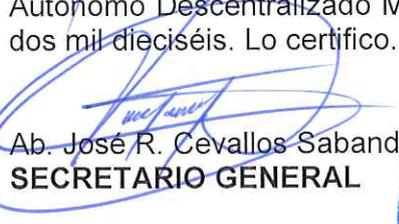
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, veintiocho de junio del 2016. El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, CERTIFICA: Que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer y segundo debates en sesiones ordinarias de los días quince y veintidós de junio del dos mil dieciséis, respectivamente.


Ab. José R. Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 28 de junio del 2016, las 16H00. VISTOS.- De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN**. Ejecútese y publíquese.


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

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


Ab. José R. Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”
 - Anexo 1: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o Integraciones parcelarias y Urbanizaciones”
 - Anexo 2: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o Integraciones parcelarias y Urbanizaciones”
 - Anexo 3: “Requisitos para el otorgamiento de las autorizaciones de obras mayores y de obras menores”
 - Anexo 4: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de obras mayores y obras menores”
 - Anexo 5: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal”
 - Anexo 6: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal en construcciones existentes”
 - Anexo 7: “Categorización de obras mayores y de obras menores”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 1: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o Integraciones parcelarias y Urbanizaciones”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 2: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones, Reestructuraciones o Integraciones parcelarias y Urbanizaciones”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 3: “Requisitos para el otorgamiento de las autorizaciones de obras mayores y de obras menores”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 4: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de obras mayores y obras menores”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.

Anexo 5: “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 6: “Flujo de Procedimientos para el otorgamiento de la autorización de propiedad horizontal en construcciones existentes”

ANEXOS

- Anexos del Título “De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón”.
 - Anexo 7: “Categorización de obras mayores y de obras menores”