

gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
del Cantón Montecristi

30

893

Montecristi, 28 de febrero de 2019
Oficio No. 091-SG-MRS-GADM

Al Sr. Alcalde.
previo informe de parte
de la Comisión de Equipos
de Asesoría Jurídica para su
inmediata opinión en los
correspondientes.

Señores
Registro de la Propiedad del cantón Montecristi
Dirección de Planificación Territorial
Dirección de Planificación Institucional
Dirección de Avalúo y Catastro
Director de Obras Públicas
Procurador Síndico Municipal
Jefatura de Tecnología de información
Presente.-

Para su conocimiento y fines pertinentes; adjunto al presente encontrará la ORDENANZA PARA REGULAR Y APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MONTECRISTI.

Atentamente,

Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
SECRETARIA GENERAL



08H15





CONSIDERANDO:

Qué, la Constitución de la República del Ecuador; prescribe a través del **Art. 238.-** Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Qué, la Constitución de la República del Ecuador; es su **Art. 239.-** El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.

30

Qué, la Constitución de la República del Ecuador; manifiesta en su **Art. 240.-** Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Qué, la Constitución de la República del Ecuador; **Art. 241.-** La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Qué, la Constitución de la República del Ecuador; **Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Qué, el **CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS.- Art. 12.- Planificación De Los Gobiernos Autónomos Descentralizados.-** La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Qué, el **CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS.- Art. 43.- Planes De Ordenamiento Territorial.-** Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar (...) Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. (...)

Qué, el **CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS.- Art. 49.- Sujeción A Los Planes De Desarrollo Y De Ordenamiento Territorial.-** Los planes de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

Qué; El Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determina en el Art. 1.- **Ámbito.-** Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Qué; el COOTAD, dispone Art. 2.- Objetivos.- Son objetivos del presente Código:

a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano;

Qué; el COOTAD, dispone Art. 5.- Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales;

Qué; el COOTAD, dispone Art. 6.- Garantía De Autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República. Está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajeno a los gobiernos autónomos descentralizados, lo siguiente: a) Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República; b) Impedir o retardar de cualquier modo la ejecución de obras, planes o programas de competencia de los gobiernos autónomos descentralizados, imposibilitar su adopción o financiamiento, incluso demorando la entrega oportuna y automática de recursos;

Qué; el COOTAD, dispone Art. 7.- Facultad Normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



Qué; el COOTAD, dispone **Art. 470.- Fraccionamiento Y Reestructuración.-** "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas." **(Inciso sustituido por Disposición Reformatoria Primera, Nral. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicado en el Registro Oficial Suplemento 790 del 05 de Julio del año 2016, cuyo texto es el actualmente vigente.)**

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

30

Qué; el Art. 424 y Art. 470 del COOTAD, fue sustituido por la Ley Orgánica Reformatoria al mencionado código publicada en el Registro Oficial 166 del 21 de enero de 2014, luego fue reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicado en Registro Oficial Suplemento 711 del 14 de Marzo del año 2016; y, finalmente fue sustituido por Disposición Reformatoria Primera, Nral. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicado en el Registro Oficial Suplemento 790 del 05 de Julio del año 2016, cuyo texto es el actualmente vigente.

Qué; El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 57 literal a) y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA REGULAR LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MONTECRISTI

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

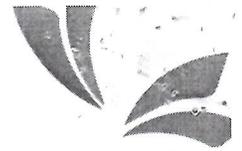
Art. 1. Ámbito De Aplicación.- Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Montecristi, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas.

Art. 2.- Áreas Urbanizables.- Podrá dividirse un inmueble rural con fines de vivienda, únicamente si está ubicado en áreas urbanizables o de expansión urbana o rural de expansión; esto es, aquellos que colindan con el área urbana y tengan los servicios básicos o que, a través de los estudios respectivos se demuestre que tienen la posibilidad inmediata de acceder a estos servicios.

Art. 3.- Requisitos Previos.- Previo a presentar el trámite tendente a la división de un inmueble, el propietario o su representante o mandatario, solicitará la línea de fábrica,



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



adjuntando copias de la cédula y de la carta de pago del impuesto predial del último año. Dentro del término de quince días, la Dirección de Planificación Territorial, emitirá el documento habilitante para el proceso de fraccionamiento.

Art. 4.- Aprobación Del Proyecto.- Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Concejo, y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización del Alcalde o Alcaldesa como máxima autoridad administrativa; sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciera, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

TÍTULO II DE LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS CAPÍTULO I DE LAS URBANIZACIONES

Art. 5.- Concepto.- Se considera urbanización, la división de un inmueble urbano y rural de expansión en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o proyectada.

SECCIÓN 1 DEL ANTEPROYECTO

Art. 6.- Presentación Del Anteproyecto.- El propietario, o su representante o mandatario presentarán el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa;
- b) Memoria descriptiva del proyecto;
- c) Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles: - A nivel urbanístico: El anteproyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza. - A nivel arquitectónico: El anteproyecto procurará su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original.
- d) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e) Copia de escritura pública inscrita, que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- h) Informe de Regulación Cantonal, IRC (Certificado de línea de fábrica);
- i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, del replanteo de los bordes superior de quebrada, riveras u orillas de ríos y borde superior de riachuelos, sean estas naturales o artificiales, se deberá definir la dimensión del derecho dependiendo de la pendiente;
- j) Certificado de no adeudar al Municipio;
- k) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- l) Original o copia de carta de pago de archivo georeferenciado;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

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

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

OCTAVA.- Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberá previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir las áreas verdes y equipamiento comunitario o pagar el valor correspondiente.

NOVENA.- Si no se retiran los documentos dentro del plazo de un año de dictada la resolución, caducará y quedará sin efecto la misma, sin necesidad de trámite alguno y el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título de crédito más los intereses de ley generados por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante. También caducará si una vez retirada la documentación no se transfieren las áreas verdes y equipamiento comunitario o no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la resolución. Una vez caducada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, se podrá presentar un nuevo proyecto que cumpla con las normas de la ordenanza que esté vigente.

DÉCIMA.- Si el propietario o representante o mandatario, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y equipamiento comunitario se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

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

DÉCIMA SEGUNDA.- Las construcciones existentes podrán ser declaradas en propiedad horizontal, si no tienen áreas verdes y equipamiento comunitario mínimo requerido en esta Ordenanza, podrá pagar en dinero.

DÉCIMA TERCERA.- Cuando por la apertura de una vía pública o la implantación de cualquier otro bien de dominio público, un terreno quedare dividido, se podrá transferir el dominio de cada lote de terreno sin necesidad de autorización alguna; pero si se quisiere fraccionar o urbanizar cada lote de terreno dividido por esta circunstancia, se deberá cumplir con las normas de la vigente Ordenanza.

DÉCIMA CUARTA.- Mediante Resolución motivada, el Concejo del G.A.D. Municipal del Cantón Montecristi, podrá excepcionalmente exonerar de la entrega del porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, en fraccionamientos que soliciten personas naturales o jurídicas de derecho privado, con el objeto de donar lotes de terreno a favor de instituciones del sector público, u organizaciones sociales, de derecho privado cuya finalidad sea social y sin fines de lucro, previos los informes correspondientes que se requieran para cada caso.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



DÉCIMO QUINTA.- Cuando en áreas de suelo urbano o rural de expansión, existen lotes que por su topografía, forma, ubicación o área, no permitan la aplicación de la normativa para la zona, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Montecristi, previo a la presentación del proyecto final de subdivisión, realizará una inspección al lugar, adjuntando el anteproyecto; quién emitirá un informe técnico favorable o no; considerando todos los inconvenientes técnicos al lote mínimo, frente mínimo y accesos, sean estos vehiculares o peatonales. Esto se aplicara únicamente para aquellos lotes que técnicamente no son susceptibles o que por razones de legados (herencias) u otros puedan ser divididos de uno, dos y hasta cinco lotes.

TÍTULO XI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Cuando se trate de fraccionamientos o divisiones de herederos, legitimarios o condóminos, el área mínima será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de 7 metros, siempre y cuando la superficie a dividir no permita cumplir con el Art. 9 Ltral. f).

SEGUNDA.- Los proyectos que hayan ingresado al Municipio antes de la vigencia de esta Ordenanza podrán continuar con el trámite siempre que los lotes de terreno tengan el área mínima y las áreas verdes y equipamiento comunitario.

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

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

CUARTA.- En los casos que el fraccionamiento o subdivisión provengan de fraccionamientos anteriores, y que ya contribuyeron con el porcentaje de área verde y equipamiento comunitario, se eximen de contribuir nuevamente, sin embargo la tasa por aprobación de planos de fraccionamientos será del 7% del valor del avalúo catastral del terreno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.-. Se deroga todo acto normativo del G.A.D. Municipal del cantón Montecristi que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial; y, en el dominio web del G.A.D. Municipal del cantón Montecristi.



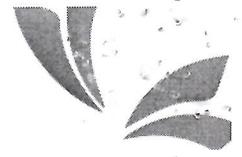
- m)** Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las entidades pertinentes; **n)** Estudio de suelos; y,
- n)** Deberán presentar la planificación del equipamiento comunitario y las áreas verdes.

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

SECCIÓN 2 DEL PROYECTO

Art. 8.- Proyecto Definitivo.- El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 6 de esta Ordenanza, los siguientes:

- a)** Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá: - Área total del terreno a urbanizarse; - Área total de lotes; - Área útil; - Áreas verdes y equipamiento comunitario; - Área total de calles, pasajes, y aceras; - Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos; - Cortes transversales de calles proyectadas; - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones; - Informes que requiera el G.A.D. Municipal y recomendaciones si es que las hubiese;
- b)** Cuatro copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas a escala; en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c)** Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía, energía eléctrica y sistema contra incendios;
- d)** Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y del equipamiento comunitario;
- e)** Factibilidad de financiamiento para ejecución de obras de infraestructura;
- f)** De ser el caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización no cuente con una vía de acceso que estipule la línea de fábrica, el proyectista o propietario del proyecto deberá dentro de estudio considerar la compra de tanto terreno como sea necesario, para solventar el ancho de vía mínimo requerido.
- g)** Si la vía pública existente ubicado frente al predio que se fracciona no cumple con las normas prevista en el IRC, deberá retirarse hasta completar el ancho que le corresponde a su lado medido desde el eje de vía.
- h)** En caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización realice la compra de terreno para la ampliación de la vía, será de su exclusiva responsabilidad dotar de todos los servicios básicos a la misma, estos son: red de alcantarillado, previo estudio, red de energía eléctrica, red de agua potable, aceras, bordillos y vía adoquinada o asfaltada. Para realizar los trabajos preliminares del proyecto, el constructor o propietario del proyecto deberá construir como fase 1 la vía. Esta deberá ser recibida y avalada por los departamentos de Planificación y Obras Públicas, en forma provisional, restando la recepción definitiva de la misma en el lapso de 6 meses previo el cumplimiento de observaciones de ser el caso. Se debe realizar los estudios viales y prueba de resistencia de suelo y materiales; e,
- i)** El Departamento de Obras públicas podrá en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial realizar inspecciones de los trabajos que se ejecutan en esta primera fase.



SECCIÓN 3 DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 9.- Normas Técnicas.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, se sujetará a los **Ltrals. g); y, h)** del **Art. 8** de esta Ordenanza;
- c) Planificarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d) Cumplir con normas y requerimientos mínimos de separación en cuanto a las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, avalada por la Dirección de Planificación Territorial;
- f) Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínimo 1:2 y máximo 1:5; sin embargo podrá tener más frente que fondo. En casos especiales la Dirección de Planificación Territorial podrá emitir un informe favorable que acepte ciertas modificaciones a esas proporciones.
- g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada que permita amplia visibilidad;
- h) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); en caso de ser superior a esta pendiente, el proyectista podrá presentar alternativas técnicas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial.
- i) Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- j) Las vías a su vez, serán: - De tipo Local, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10 m.), la calzada de siete metros (7,00 m.); y, las aceras de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.); - De tipo Colector, las vías que superen los trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12 m.), las calzadas de ocho metros (8 m.); y, aceras de dos metros (2 m.); - De tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22 m.), la calzada será de ocho metros (8 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2 m.) y, aceras de dos metros (2 m.) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7 m.);
- k) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de seguridad;
- l) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en particular a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación Territorial;
- m) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de un metro cincuenta centímetros mínimo (1,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;



- n) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de diez metros (10 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público;
- ñ) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de diez metros (10 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior según la pendiente; y,
- o) En las urbanizaciones y fraccionamientos, los pasajes proyectados serán continuos de calle a calle, siempre y cuando no existan construcciones que impidan la proyección del pasaje.

SECCIÓN 4 DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

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

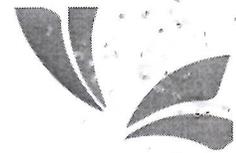
- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180 \text{ Kg. /cm}^2$;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso, con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas; para el caso de proyectos de interés social debidamente calificados por el MIDUVI será opcional aplicar esta norma.
- g) Las áreas verdes y equipamiento comunitario,
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional; e,
- i) Las demás que señale la Dirección de Planificación Territorial, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 11.- Fraccionamiento.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un inmueble de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada.

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

- a) Cuatro copias de los planos georeferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas; en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto de levantamiento y de impresión, fecha; y, firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para sellos municipales.
- b) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.
- c) El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:

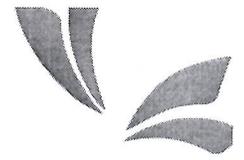


- Área total del terreno a fraccionarse;
- Área total de lotes;
- Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
- Área útil;
- Áreas verdes y comunales, cuando sobrepase los tres mil metros cuadrados;
- Área total de calles, pasajes, y escalinatas proyectadas, incluidas las aceras;
- Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos;
- Cortes transversales de las vías;
- d)** Archivo digital geo referenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al G.A.D. Municipal. Además las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e)** Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas del inmueble;
- f)** Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;
- g)** Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- h)** Informe de Regulación Cantonal, IRC (Certificado de línea de fábrica);
- i)** En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de , Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos; y, acequias.
- j)** Certificado de no adeudar al G.A.D. Municipal del cantón Montecristi;
- k)** Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- l)** Copia de carta del pago del archivo geo referenciado;
- m)** Solicitud de aprobación del proyecto, dirigida al Alcalde o Alcaldesa;
- n)** Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes; y,
- ñ)** Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura.

SECCIÓN 1 DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 13.- Normas Técnicas Para Los Fraccionamientos.-. Los fraccionamientos, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a)** Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el art. 9 literal j) de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
- b)** Los pasajes serán de seis metros (6 m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60 m.) de largo. De haber edificaciones y por el espacio de terreno no fuere posible cumplir con el ancho señalado, podrán ser de mínimo cuatro metros (4 m.). Pero si el predio va a ser dividido en máximo dos lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que éstos sean de mínimo tres metros (3 m.) previo el informe de la Dirección de Planificación Territorial, en este caso ya no se permitirá en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del pasaje.
- c)** Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- d)** En lo demás se sujetara a lo dispuesto en el Art. 9 de la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo prevista en el literal f), pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares, y; e) En los fraccionamientos se permitirá que uno de los lotes tenga un margen de error de hasta el 10% en frente y área, siempre y cuando el área del inmueble a dividirse no permita cumplir con el lote mínimo.



SECCIÓN 2 DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 14.- Ejecución De Las Obras De Infraestructura.-. El propietario del fraccionamiento o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180 \text{ Kg. /cm}^2$;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público;
- g) Áreas verdes y equipamiento comunitario;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción definitiva; e,
- i) Las demás que señale la Dirección de Planificación Territorial.

TÍTULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 15.- Fraccionamiento Agrícola.-. Considérese fraccionamiento agrícola a la división de un predio rural destinado a cultivos o explotación agropecuarias, en dos o más lotes de terreno que será utilizado exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o proyectada.

Art. 16.- Prohibición.-. Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 17.- Documentación.-. Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en el Art. 12 de la presente ordenanza a excepción de los **Ltrals. b); y, n).**

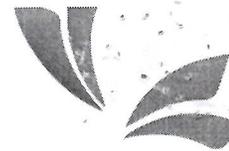
Art. 18.- Superficie.-. Cada lote de terreno tendrá como mínimo una hectárea de superficie y cincuenta metros (50 m.) de frente a una vía pública existente o proyectada. Si el predio a fraccionarse es de copropietarios, herederos o legitimarios, la superficie mínima será de 4000 metros cuadrados.

Art. 19.- Vías De Acceso.-. Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de 4 metros de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho no menor a ocho metros (8 m.), incluidas las cunetas de cincuenta centímetros (0,50 m.).

Art. 20.- Construcción De Bodegas.-. Únicamente con autorización de la Dirección de Planificación Territorial, se podrá construir, bodegas de almacenamiento de productos agropecuarios o ganaderos; o espacios destinados a dar un valor agregado al producto que se produce o cultiva en el lugar, sin perder la vocación agrícola o ganadera. Estos espacios no podrán tener una altura superior a los seis metros (6 m.), medidos desde la parte inferior de la cubierta; no afectaran el entorno natural del sector; precautelando las plazas de trabajo.

Art. 21.- Fraccionamiento De Bosques, Humedales Y Otras Áreas.-. Se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley, siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el

30



mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.

Art. 22.- Aplicación De La Ley.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y al Plan de Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Montecristi.

TÍTULO IV DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 23.- Normativa.- Los programas y proyectos de vivienda de interés social, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.

Art. 24.- Programas Y Proyectos De Vivienda De Interés Social.- Los programas y proyectos de Vivienda de Interés Social, que se ejecuten por instituciones públicas u otras personas jurídicas de derecho privado, así como también sean ejecutados o patrocinados por el G.A. D. Municipal del Cantón Montecristi, una vez que sean emitidos los informes técnicos por parte de las Direcciones competentes de la Municipalidad y calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, serán aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Los lotes de terreno de estos proyectos tendrán mínimo 8 metros lineales de frente a una vía pública existente o proyectada, y un área mínima de 120 metros cuadrados. Las vías principales tendrán un ancho mínimo de 10 metros, considerando 7 metros de calzada y aceras de 1,50 metros a cada lado. Las vías secundarias tendrán mínimo un ancho de 6,50 metros, 4,50 metros de calzada y aceras laterales de 1,00 metro a cada lado; en estas vías secundarias la circulación vehicular será en un solo sentido, y deberán articularse a las vías principales. Las calles secundarias que terminen en una curva de retorno deberán tener mínimo 8 metros de ancho, con calzadas de 6 metros y aceras de 1,00 metro; el radio de la curva de retorno será proporcional al ancho de vía. El área verde y equipamiento comunitario deberá tener mínimo el 15 % del área de útil de lotes, dentro de la cual se establecerá un salón comunal, de acuerdo a la magnitud del proyecto. Por cada unidad de vivienda, el proyecto deberá contener un área de estacionamiento, el mismo que deberá estar incluido en el terreno de la vivienda o en un estacionamiento comunal. Tratándose de proyectos de interés social se podrá planificar en caso de parqueaderos comunales y dependiendo de la forma del terreno un mínimo de un parqueadero por cada dos casas siempre y cuando las áreas de las viviendas o unidades habitacionales no superen cada una los ochenta metros cuadrados (80 m²) de construcción.

Art. 25.- Diseño Arquitectónico.- Deberán presentar planos del tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.

Art. 26.- Construcción Del Proyecto.- Para proyectos de vivienda de interés social se permitirá la construcción del proyecto tanto de las viviendas como de las obras de infraestructura por etapas. El proyectista presentara un cronograma el mismo que deberá ser aprobado por la dirección de planificación, luego del estudio socio económico respectivo de los beneficiarios.

Art. 27.- Aprobación.- Para obtener la aprobación y/o autorización, del proyecto, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta Ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



Qué; el COOTAD, dispone **El Art. 29.- Funciones De Los Gobiernos Autónomos Descentralizados.-** El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas:

a) De legislación, normatividad y fiscalización;

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 53.- Naturaleza Jurídica.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 54.- Funciones.-** Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 55.- Competencias Exclusivas Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 56.- Concejo Municipal.-** El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejales elegidos por votación popular, (...)

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 57.- Atribuciones Del Concejo Municipal.-** 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;

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;

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 58.- Atribuciones De Los Concejales O Concejales.-** Los concejales o concejales serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes por sus acciones u omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

a) Intervenir con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo municipal;



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi

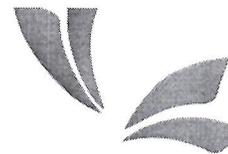


b) Presentar proyectos de ordenanzas cantonales, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 322.-** que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Qué; el COOTAD, dispone "**Art. 424.- Área Verde, Comunitaria Y Vías.-** En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

Qué; el COOTAD, dispone **Art. 466.-** Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.



Art. 28.- Beneficiarios.- Las viviendas de interés social sólo podrán ser adquiridas por personas que según sus ingresos estén dentro del rango que exige el MIDUVI.

TÍTULO V

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

Art. 29- Reestructuración De Lotes.- Se entenderá por reestructuración de lotes, un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art. 30.- Reestructuración De Lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización o fraccionamiento, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldes la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

Art. 31.- Integración O Unificación De Lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Alcalde o Alcaldesa tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del G.A.D. Municipal del cantón Montecristi. 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, previa la presentación de la solicitud respectiva a la Dirección de Avalúos y Catastros, y la presentación de un levantamiento topográfico georeferenciado avalado por un profesional, firmando todos los colindantes y propietarios, para luego ingresar esta reestructuración al sistema catastral, donde se eliminarán y crearán las respectivas claves.

Art. 32.- Obligatoriedad.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 33.- Nuevo Proyecto.- El lote de terreno resultante de la unificación o integración quedará en libertad de plantear un proyecto que estime conveniente.

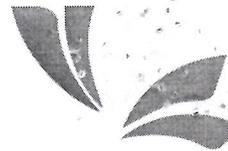
TÍTULO VI

DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS; Y, DE LA AUTORIZACIÓN y GARANTIAS

CAPÍTULO I DE LA APROBACIÓN

Art. 34.- Requisitos Para Aprobación.- Para aprobar un proyecto de urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola; o un programa de vivienda de interés social, se requerirá el informe técnico de la Dirección de Planificación Territorial; OO.PP. Unidad de Gestión de Riesgo y Uso de Suelo; Dirección de Gestión Ambiental; y, del Procurador Síndico, con dichos informes el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazarán.

30



Art. 35.- Ejecución De Las Obras De Infraestructura.- La aprobación del proyecto de fraccionamiento o subdivisión no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por tanto la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica, permitirá que con una parte del proyecto o número de lotes, equivalentes al ciento cuarenta por ciento (140%) del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el cien por ciento (100%) del proyecto como aval de ejecución de las mismas.

Art. 36.- Garantía Para Ejecución De Obras.- Los lotes motivo de garantía para ejecución de obras, se los valorara en base al costo catastral.

Art. 37.- Autorización.- Una vez firmado el acta compromiso o fondo de garantía para ejecución de obras, entre la municipalidad y el propietario del proyecto, y aprobado el mismo; se le permitirá elevar a escritura pública aquellos lotes que no estén comprometidos en garantía y se les autorizará realizar promesas de compra venta o transferencia de dominio.

Art. 38.- Exclusividad.- En el caso de los proyectos de vivienda de interés social, debidamente avalados por el MIDUVI, para fraccionamientos o proyectos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se podrá realizar la transferencia de dominio a sus beneficiarios, con la única y exclusiva finalidad de obtener un crédito para la construcción de la vivienda y sus respectivas obras de infraestructura.

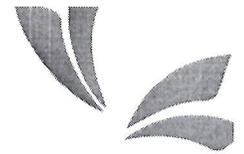
CAPÍTULO II DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 39.- Plazo.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, o un programa de vivienda de interés social, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento comunitario, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más en el primer caso y hasta por un año en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial.

Art. 40.- Supervisión.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y equipamiento comunitario serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos.

Art. 41.- Acta De Entrega Recepción Provisional.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y entregadas las áreas verdes y equipamiento comunitario al G.A.D. Municipal mediante escritura pública, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los Directores de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas del G.A.D. Municipal. Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, de acuerdo al cronograma presentado para ejecutar el proyecto.

Transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario se



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

Art. 42.- Mantenimiento De Las Obras, Áreas Verdes Y Equipamiento Comunitario.-. Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al propietario o a su representante o mandatario. Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el G.A.D. Municipal será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamiento comunitario, que lo hará con su presupuesto o con la coparticipación de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 43.- Asentamientos Humanos De Hecho E Irregulares.-. En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura las ejecutarán progresivamente el G.A.D. Municipal, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la coparticipación de la comunidad y de los otros niveles de gobierno. Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras.

CAPÍTULO III DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS

Art. 44.- Autorización Para La Transferencia De Dominio.-. En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.

Art. 45.- Presentación De Garantías.-. Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

- a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente autorizada para emitir este tipo de garantías, establecida en el país;
- b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente autorizada para emitir este tipo de pólizas, establecida en el país;
- c) Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente autorizada para emitir este tipo de certificados, establecida en el país; y,
- d) Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el ciento por ciento del proyecto como aval de ejecución.

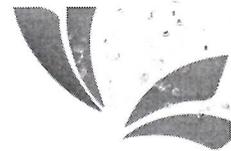
Art. 46.- Vigencia De Las Garantías.-. Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art. 47.- Custodia De Las Garantías.-. Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

30



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



Art. 48.- Revocatoria O Modificación.- No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al G.A.D. Municipal del cantón Montecristi por esta negociación.

Art. 49.- Suscripción E Inscripción.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

TÍTULO VII PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 50.- Áreas Verdes.- Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. "En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano"; en todos estos casos la contribución por áreas verdes y equipamiento comunitario se dejara una sola vez.

En los asentamientos humanos irregulares de hecho e irregulares consolidados existentes hasta el 21 de enero del 2014, si las áreas verdes y equipamiento comunitario no llegan a este porcentaje, los adjudicatarios o propietarios pagarán la diferencia en dinero al valor del avalúo catastral actualizado.

Art. 51.- Superficie Reservada.- Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al G.A.D. Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los Arts. 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza.

Art. 52.- Restricciones De Áreas Verdes.- No pueden ser destinadas a áreas verdes y equipamiento comunitario, derechos de líneas férreas, canales abiertos, protecciones de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



quebradas, zanjones que presenten pendientes superiores al cinco por ciento (5%), lechos secos de los ríos, quebradas, zanjones, fajas.

Art. 53.- Utilización Exclusiva Del Área Verde.-. Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 M²) se utilizará exclusivamente como área verde o de recreación, dependiendo de lo que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el G.A.D. Municipal. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

Art. 54.- No Son Áreas Verdes.-. No se considerarán como parte de las áreas verdes y equipamiento comunitario a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

Art. 55.- Obras Que Se Deben Ejecutar.-. Al presentar el anteproyecto se determinarán las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario que el propietario o su representante o mandatario pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación Territorial las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar.

Art. 56.- Áreas Verdes En Los Fraccionamientos Agrícolas.-. No se exigirá áreas verdes y equipamiento comunitario en los fraccionamientos agrícolas.

Art. 57.- Transferencia De Las Áreas Verdes.-. Las áreas verdes y equipamiento comunitario se transferirán al G.A.D. Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizará dentro del término de noventa días de notificada la resolución de aprobación del proyecto.

30

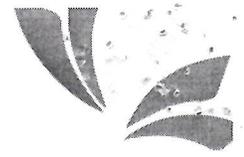
En el caso que por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirá título de transferencia de dominio de dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización y de los planos en una Notaria y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el mismo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

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

De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realizará el G.A.D. Municipal, el costo más un recargo del 20% será cobrado al propietario o representante o mandatario y se emitirá el título de crédito respectivo, por parte del funcionario autorizado para el efecto.

Art. 58.- Bienes Municipales De Dominio Y Uso Público.-. Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones y fraccionamientos, proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las obras, salvo las áreas verdes de conjuntos habitacionales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 59.- Registro General.-. Los bienes señalados en este título son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni



cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno. Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como seguridad, educación y salud. La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

TÍTULO VIII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 60.- Multa Por Retraso.- En caso de retraso injustificado en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura, previo informe de los funcionarios de las Direcciones de Planificación Territorial y Obras Públicas, se impondrá una multa equivalente al tres por ciento (3%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del seis por ciento (6%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, la multa será del quince por ciento (15%).

Art. 61.- Ejecución De Garantías.- Si se hubiere presentado garantías se ejecutarán las mismas y el G.A.D. Municipal realizará las obras, se cuantificará el valor de las mismas a las que se adicionará un veinte por ciento (20%). Si existiere un saldo que cubrir se emitirá el título de crédito y se cobrará por la vía coactiva.

Art. 62.- Abstención De Otorgar E Inscribir Escrituras De Transferencias De Dominio.- En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir el dominio de los lotes de terreno pero no se ejecuten las totalidad de las obras de infraestructura en los plazos estipulados y las prórrogas de plazos, ésta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notario Público y al Registrador de la Propiedad del cantón Montecristi para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escrituras de transferencias de dominio, de los lotes que aun falten de transferirse.

Art. 63.- Llamado De Atención.- En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de diez a veinte salarios básicos unificados del trabajador, pudiendo llegar en caso de negligencia hasta la pérdida del fondo de garantía, si después de tres llamados de atención por escrito por parte de la Dirección de Planificación Territorial, no cumplierse con las disposiciones y autorización, el comisario de construcciones paralizara la ejecución de trabajos.

Art. 64.- Revocatoria De La Aprobación.- En caso de no coincidir la ejecución de los trabajos con el proyecto aprobado, se exigirá la presentación de planos modificatorios y aprobación de los mismos, cumpliendo las normas en su totalidad. De no cumplir la autoridad sancionadora revocará la aprobación.

Art. 65.- Legalidad.- El G.A.D. Municipal del Cantón Montecristi es el único ente autorizado para aprobar fraccionamientos o urbanizaciones; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 66.- Sin Efecto Jurídico.- Quienes no realizaron un proceso de fraccionamiento, urbanización o fraccionamiento agrícola y se comprobare que han recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, y/o se hubiere suscrito contratos de ventas o promesas de venta realizadas por



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



instrumento público o privado o en cualquier otra forma; se remitirá copias certificadas de la documentación las piezas procesales respectivas al señor Agente Fiscal si lo solicitase y esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.

Art. 67.- Notificación.- La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al Registrador de la Propiedad, haciéndole conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art. 68.- Desalojo De Las Áreas Verdes.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y equipamientos comunitarios o de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, como medida provisional y antes de iniciar el proceso administrativo sancionador para determinar a los responsables, ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

TÍTULO IX DEL PROCEDIMIENTO

Art. 69.- Funcionario Competente.- El Comisario Municipal de Construcciones será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta Ordenanza, quien además solicitará a la Dirección de Planificación Territorial en conjunto con Tesorería efectivicen las garantías, cuando sea el caso.

Art. 70.- Procedimiento Administrativo.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción.

En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, caso contrario el Comisario de Construcciones solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público. Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art. 71.- Auto De Inicio.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial o domicilio dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad de Montecristi para recibir notificaciones, caso contrario no se le notificará con las otras diligencias ni con la resolución; sin embargo, si se conociere el domicilio, lugar de trabajo u otro sitio en donde ubicarle, se le notificará con la resolución.

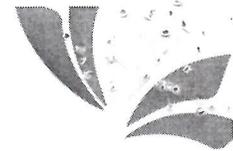
Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de diez días. El Comisario de Construcciones podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art. 72.- Citación.- Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario de Construcciones puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera

30



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y de aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).

Art. 73.- Recursos.- De la resolución del Comisario de Construcciones podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario de Construcciones o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente. De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art. 74.- Base Legal.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD; COA; Código Civil y demás leyes conexas.

Art. 75.- Pago De Multas.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, el Comisario de Construcciones solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art. 76.- Emisión De Títulos.- De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses y recargos y cualquiera otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

TÍTULO X DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Todos los documentos que exige la presente ordenanza, se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará el trámite.

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

TERCERA.- Las Direcciones de Avalúos y Catastros, Planificación Territorial; Gestión de Riesgo; OO.PP.; Gestión de Medio Ambiente; y, el Procurador Sindico, en su orden tendrán el término de treinta días para presentar los informes que les corresponde emitir, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, los requerirá en el término de cinco días improrrogables.

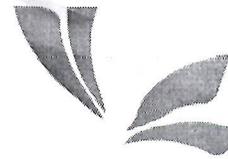
CUARTA.- Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite, por tanto, no se exigirá la actualización hasta que se emita la resolución del Alcalde o Alcaldesa.

QUINTA.- Las urbanizaciones, fraccionamientos, y programas de vivienda de interés social, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas como tales por los gobiernos autónomos descentralizados o el Gobierno Central.

Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los gobiernos autónomos descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



Dada en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, a los siete días del mes de Febrero del año 2019.


Ing. Ricardo Quijije Anchundia
ALCALDE CANTÓN MONTECRISTI




Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICACIÓN: La suscrita Secretaria del Concejo, Certifica que: **LA ORDENANZA PARA REGULAR LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MONTECRISTI**, fue discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, en dos sesiones ordinarias de Concejo, realizadas el día 31 de enero, en su primer debate; y el día 07 de febrero del año 2019, en segundo y definitivo debate.

Montecristi, 11 de febrero de 2019


Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
SECRETARIA GENERAL



En uso de las atribuciones legales que me confiere el Art.324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pongo en consideración la **ORDENANZA PARA REGULAR LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MONTECRISTI**, a fin de que la sancione y luego se promulga de conformidad con la Ley.

Montecristi, 11 de febrero de 2019


Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
SECRETARIA GENERAL



Ingeniero DIOMEDES RICARDO QUIJIJE ANCHUNDIA ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO, MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI,- de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **ORDENANZA PARA REGULAR LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MONTECRISTI**, por cuanto la citada Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos constitucionales y legales que norma este tipo de actos, en la República del Ecuador, ordeno su promulgación a través de los medios correspondientes.

Montecristi, 12 de febrero de 2019


Ing. Ricardo Quijije Anchundia
ALCALDE GAD-M CANTÓN MONTECRISTI



30



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi



CERTIFICACIÓN.- La suscrita Secretaria General del **Del Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal Del Cantón Montecristi**, certifica que el **Sr. Alcalde Ingeniero DIOMEDES RICARDO QUIJIJE ANCHUNDIA**, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha y lugar señalado.

Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
SECRETARIA GENERAL

