EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 238 dispone: "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;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 264, en concordancia con el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley : Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos y canteras;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 literal c) d, dispone: son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establecer el régimen del 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 áreas verdes y áreas comunales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 55, establece: "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; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 literal x), en las atribuciones del Concejo Municipal le corresponde 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Artículo 466 establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control

sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el inciso final del artículo 495 del determina que: "Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art.472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479, determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue reformado por la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la misma que ha sido publicada en el suplemento del Registro Oficial No 166 del 21 de enero del 2014;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley;

Que, es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio;

Que, la reforma a la ordenanza de delimitación urbana aprobada los días 27 de noviembre y 4 de diciembre del 2006 fue aprobada por el Concejo y sancionada el 5 de diciembre del 2006;

En uso de las atribuciones conferidas en los artículos 57 literal a) 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA PRIMERA REFORMA A LA

ORDENANZA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTON CAYAMBE

ÍNDICE

		Pagina
TITULO I	ÁMBITO DE APLICACIÓN	5
TITULO II	FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES EN ZONAS URBANAS	8
CAPÍTULO I	Fraccionamientos urbanos	8
CAPÍTULO II	Urbanizaciones	13
Sección 1	Anteproyecto de urbanizaciones	13
Sección 2	Proyecto definitivo de urbanizaciones	15
Sección 3	Normas técnicas	15
Sección 4	Obras de Infraestructura y garantías	17
TITULO III	FRACCIONAMIENTOS Y LOTIZACIONES RURALES	19
CAPÍTULO I	Fraccionamientos rurales	19
CAPÍTULO II	Lotizaciones rurales	22
Sección 1	Normas técnicas	22
Sección 2	Obras de Infraestructura y garantías	23
TITULO IV	FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS	24
TITULO V	AFECTACIONES Y PROTECCIONES	25
CAPÍTULO I	Afectaciones	25
CAPÍTULO II	Protecciones	26
TÍTULO VI	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	26
TITULO VII	APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DE CONJUNTOS HABITACIONALES	28
CAPÍTULO I	Aprobación de planos arquitectónicos	28
CAPÍTULO II	Aprobación de conjuntos habitacionales	30
CAPÍTULO III	Planos estructurales, dirección técnica y control de obra	32

CAPÍTULO IV	Aprobación de trabajos varios	33
TITULO VIII	CERTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL TOTAL DE UNA PROPIEDAD	34
TITULO IX	LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS	35
CAPÍTULO I	Lotes	35
CAPÍTULO II	Fajas	36
CAPÍTULO III	Excedentes o diferencias	36
TITULO X	AMPLIACIÓN Y APERTURA DE VÍAS	40
CAPÍTULO I	Ampliación de vías	40
CAPÍTULO II	Apertura de vías	40
TITULO XI	DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACION	41
TITULO XII	AUTORIZACIONES APROBADAS POR EL MUNICIPIO	41
TÍTULO XIII	REESTRUCTURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA	42
TITULO XIV	REGULARIZACIÓN DE BARRIOS Y LOTIZACIONES	42
TITULO XV	SANCIONES	43
TÍTULO XVI	PROCEDIMIENTO, CONTROL Y SANCIONES	44
CAPÍTULO I	Procedimiento y control	44
CAPÍTULO II	Sanciones	45
TÍTULO XVII	DISPOSICIONES	45

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Esta Ordenanza rige sobre todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en la jurisdicción territorial del Cantón Cayambe, correspondientes a las zonas urbanas y rurales en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

Art. 2.- Para aplicación de esta ordenanza se tomará en cuenta los planos y los documentos anexos:

CUADRO DE PLANOS	
No DE PLANOS	**CONTENIDO**
01	Límites del Cantón Cayambe
02	Límite urbano de la cabecera cantonal
03	Límite urbano de las cabeceras parroquiales
04	Áreas de expansión Urbana

Art. 3.- Definiciones

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.

Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área bruta (total) urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

Área de circulación: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

Área no computable: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

Área total construida o área bruta: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

Área útil construida: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

Área útil (neta) urbanizable: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

Coeficiente de ocupación del suelo (cos planta baja): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

Coeficiente de ocupación del suelo total (cos total): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones que pueden ser sólo destinados a usos residencial, comercial, oficinas o mixtos para residencia y comercio (reglamento de propiedad horizontal) e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

Y otras, Código de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito (Anexo 1)

TÍTULO II

FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES EN ZONAS URBANAS

CAPÍTULO I

Fraccionamientos urbanos

Art. 4.- Se considera fraccionamiento urbano, a la división de un inmueble en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto.

Se podrá fraccionar aquellos inmuebles que cuenten con el área en el respectivo título de propiedad o en los cuales se cuente con dimensiones que si permita realizar el cálculo de su área y en predios que no excedan del ETAM del 10%, y todos los predios que exista una diferencia de áreas (faltante), en todos los otros casos necesariamente se deberá regularizar el excedente o actualización del área en un nuevo título de propiedad y luego se procederá con la aprobación del fraccionamiento. No se podrán fraccionar las edificaciones que se encuentren en el inventario de bienes patrimoniales.

Art. 5.- Se podrá proyectar pasajes los cuales serán considerados como privados, los mismos que serán de seis metros (6,00 m.), siempre que dicho pasaje no tenga una distancia mayor de 50,00m y mínimo de cuatro metros (4,00m) siempre que dicho pasaje no tenga una distancia mayor de 25,00m. La curva de retorno será proporcional al ancho del mismo.

Sumak Kawsaypak

En los ingresos para los predios fraccionados de hasta dos lotes de cabida mínima se dejará como límite tres metros (3,00m). A excepción de fraccionamientos consolidados y que tengan construcciones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, en este caso se respetara el ancho existente.

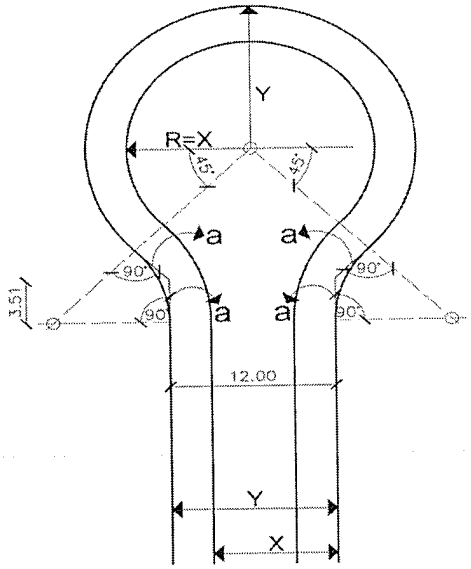
En el caso de que el fraccionamiento requiera del trazado de una vía esta se sujetará a lo siguiente:
-vías secundarias, tendrán un ancho mínimo de diez (10,00 m.), las calzadas de seis metros (6,00 m.); y, aceras de dos metros a cada costado (2,00 m.);
-Vías principales, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) y aceras de dos metros a cada costado (2,00 m.), en caso de plantear ciclo vías, tendrán un ancho mínimo de catorce (14,00 m.), las calzadas de diez metros (10,00 m.); y, aceras de dos metros a cada costado (2,00 m.)

Las vías vehiculares que no tengan continuidad terminarán en curva. Las soluciones pueden resolverse en terminaciones: cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y En rama principalmente. Ver gráficos Nº 1, 2 y 3.

El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

r=c+a donde:
r: es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno
c: es el ancho de la calzada

a: es el ancho de una acera

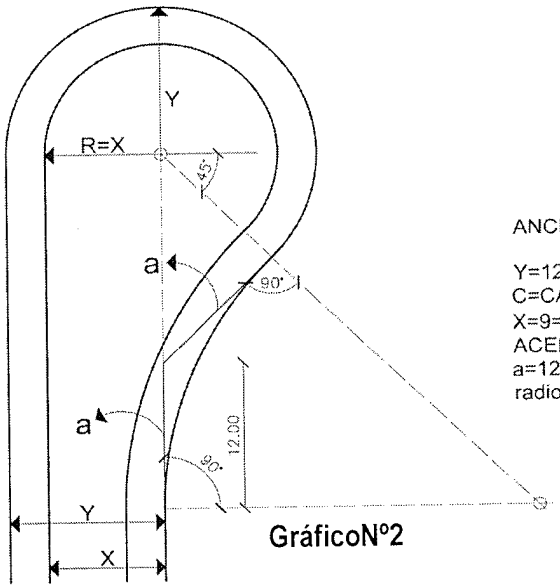


EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=3.51m
radio=c+1 acera

GráficoN°1

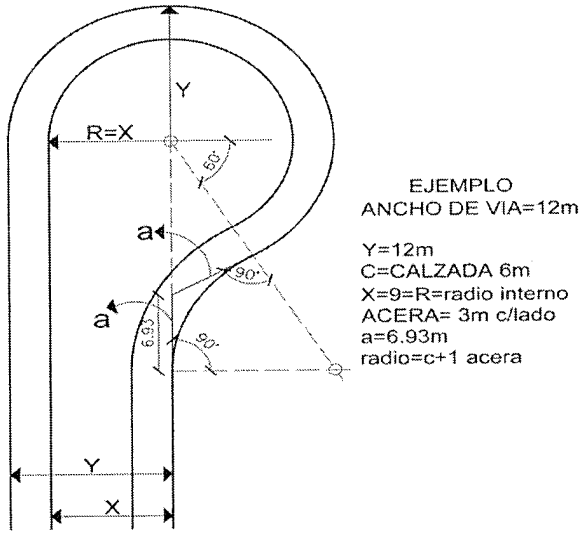
GADIP Cayambe
Sumak Kawsaypak
Juntos por el buen vivir



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=12m
radio=c+1 acera

GráficoN°2



GráficoN°3

Art. 6.- Cabida del inmueble.- Cada inmueble tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200m²), con frente mínimo de diez metros (10,00m.) y la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4al pasaje, , calle o avenida, dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales a excepción de fraccionamientos de hecho y que ya se encuentren en posesión y con viviendas antiguas, como también en terrenos pertenecientes a varios propietarios, que ya tengan un título registrado, adquirido con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza en estos casos se respetara el área de doscientos metros cuadrados (200,00m2) y su frente existente, pero en ningún caso será menor a cinco metros (5,00m), observación que debe ser comprobada en el informe de línea de fábrica y formulario de aprobación de fraccionamiento, esta excepción se aplicara por una sola vez al predio y a los propietarios, se incluye la venta de fajas al colindante para unificar y ampliar al lote del comprador.

Art. 7.- Sucesión por causa de muerte y particiones.- Cuando el área total del predio no cumpla con el área mínima del lote fraccionado, solo en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente, o particiones entre hermanos cuyo título fue adquirido de los padres o abuelos, en particiones judiciales o partición de bienes con sentencia judicial, el lote mínimo fraccionado, puede ser hasta de setenta y cinco metros cuadrados (75,00m2) y cinco metros de frente mínimo (5,00m) en todas las áreas urbanas del Cantón, se aplicara esta excepción por una sola vez al predio y a los propietarios, en los demás casos se acogerán al régimen de propiedad horizontal.

Art. 8.- Servicios básicos en los inmuebles fraccionados.- Se emitirá la aprobación de fraccionamientos en predios urbanos, siempre que cuenten con todos los servicios básicos en la vía pública que colinde con el lote, en caso de no contar con los servicios básicos, se requerirá de la factibilidad inmediata de los mismos, emitida por las entidades correspondientes que prestan dichos servicios y en estos casos, su ejecución y obtención de los servicios básicos,

correrá de cuenta del propietario del predio a fraccionar o de los nuevos propietarios de los predios fraccionados, condición que estará redactada en el informe de aprobación.

Art. 9.- Áreas verdes y comunales en fraccionamientos urbanos.- En todo fraccionamiento de inmueble urbano, se transferirá a la Municipalidad por una sola vez, mínimo el quince por ciento (15%), calculado del área útil del terreno fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. Siempre y cuando el 15% del área
útil sea superior a 500 M2, **si es inferior se debe pagar de acuerdo al avalúo catastral vigente.** También se incluye en este pago, a los predios urbanos, donde se ha producido un fraccionamiento de hecho y que se encuentren en posesión con cerramientos y linderos ya establecidos de cada lote fraccionado, o que tengan un título registrado a nombre de varios propietarios, con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.
No serán destinados para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de ríos y quebradas; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

Las áreas verdes y comunales estarán obligatoriamente ubicadas en sitios equidistantes y con frente a una calle pública. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenación, ni transferencia total o parcialmente su uso o dominio. Se exceptúa en las áreas consolidadas en el caso de instituciones públicas que pretendan consolidar equipamientos tales como
Seguridad, educación y salud según las normas arquitectónicas establecidas en esta ordenanza. **Las instituciones públicas a la vez tendrán la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que reciben, según el avalúo catastral.**

Art. 10.- Procedimiento de pago en los casos en que el área sea inferior a 500 m2.- el propietario del predio a ser fraccionado, cancelara el valor correspondiente al 15% del área útil del terreno según el avalúo catastral de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. La Dirección de Desarrollo Territorial por medio de la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural solicitará el avalúo por metro cuadrado del predio a ser dividido.
2. La Dirección de Catastros emitirá el avalúo correspondiente de la propiedad.
3. La Dirección de Desarrollo Territorial emitirá un comprobante de cobro sobre el valor a ser cancelado de acuerdo al avalúo emitido por la Dirección de Catastros.
4. Una vez cancelados los valores en las ventanillas de recaudación, se procederá a despachar el trámite, previo el pago de la tasa de aprobación de planos del fraccionamiento.

Art. 11.- Casos en los que no es exigible el área verde:

1. Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales ya se haya contribuido con el área verde.
2. Cuando las subdivisiones se produzcan por cruce de una vía pública proyectada y aprobada por el GADIP Municipal de Cayambe.
3. Cuando las subdivisiones tengan su origen en sucesión por causa de muerte (posesión efectiva) y/o herencia, y venta de padres a hijos, y abuelos a nietos o viceversa, en Particiones judiciales o partición de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada, Esta excepcione se aplicara por una sola vez al predio y a los propietarios.
4. En los fraccionamientos de carácter netamente agrícola
5. Cuando exista fraccionamiento para donación a instituciones públicas y / o barrios y comunidades para la ejecución de proyectos de equipamiento social o comunitario.
6. En casos de divisiones obligadas dispuestas judicialmente por prescripción adquisitiva de dominio, liquidación de la sociedad conyugal.
7. Cuando una entidad pública realice una expropiación de una parte del predio.
8. Cuando se fraccione un predio de propiedad municipal.

Art. 12.- Procedimiento para la aprobación de fraccionamiento urbano.- La Dirección de Desarrollo Territorial mediante informe de la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial actualizado;
3. Certificado de no adeudar al Municipio;
4. Copia de la escritura; Registrada o razón de registro
5. Formulario de fraccionamiento; firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
6. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad; libre de gravámenes
7. Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
8. Un original y cuatro copias del plano de fraccionamiento, firmado por un Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Topógrafo y el propietario, o propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
9. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente;
10. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de servicios básicos otorgados por la instancia municipal competente, o entidades pertinentes, en caso de que en la vía pública colindante existente o proyectada no cuente con dichos servicios;
11. Archivo digital, dibujado en archivo DWG;
12. Copia del registro del SENESCYT y Número del registro Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura, Ingeniería Civil y/o Topografía responsable del fraccionamiento;

Art. 13.- Normas técnicas.- Los planos de fraccionamiento urbano serán en tamaño INEN según la escala que corresponda, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. El plano de fraccionamiento considerará 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 legislación vigente;
2. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse; número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil; áreas de afectación y de protección según el capítulo y artículos correspondientes, porcentaje del área verde comunal o el correspondiente pago;
3. Cuadro de linderos;
4. En propiedades de perímetros irregulares, o de pendientes de más del 25%, o extensiones grandes de más de tres mil metros cuadrados, se incluirá en el plano de fraccionamiento, las curvas de nivel y georeferenciación según sistema catastral vigente;
5. En el caso de haber requerido, el replanteo de los bordes superiores de quebradillas, quebradas o ríos en el informe de línea de fábrica, el propietario solicitara al Municipio dicho replanteo, y se emitirá una certificación emitido por la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural, conjuntamente con el Departamento de Topografía;
6. El título del plano contendrá que es lo que el propietario solicita al Municipio le apruebe, si es fraccionamiento urbano y/o legalización del excedente solo si está dentro del ETAM (10%) o la diferencia si existiese. Se incluirá la ubicación clara y precisa del lote en el sector circundante, cuadro de áreas, cuadro de linderos.

Sumak Kawsaypak

Art. 14.- Costos: El costo de aprobación del fraccionamiento urbano se calcularán según la siguiente fórmula: 1,2 x 1000 del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012

CAPÍTULO II

Urbanizaciones

Art. 15.- Se considera urbanización, la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas o de expansión urbana tanto de la cabecera Cantonal cuanto de la zona urbana de las Parroquias Rurales, en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto.

Art. 16.- Aprobación: El Concejo aprobará mediante Ordenanza las urbanizaciones, previo un informe de la Dirección de Desarrollo Territorial y del Jefe de Control del Territorio Urbano y Rural, y ratificado por la Comisión de Planificación del Concejo Municipal.

En ningún caso se podrá vender terrenos urbanos y de expansión urbana y en los centros poblados a cooperativas de viviendas o grupos de personas con fines habitacionales, sin la debida y previa aprobación de la urbanización por parte del Concejo Municipal.

Art. 17.- Una vez aprobada la urbanización de forma definitiva por el Concejo Municipal, se remitirá el expediente a Sindicatura para que se proceda a realizar el proyecto de Ordenanza de la urbanización, aprobada la Ordenanza, se exigirá al propietario la transferencia de áreas verdes, las mismas que serán inscritas a favor de la Municipalidad, el expediente completo deberá regresar a la Dirección de Desarrollo Territorial para que se continúe con el trámite legal correspondiente.

Sección 1

Anteproyecto de urbanizaciones

Art. 18.- Requisitos.- El propietario, su representante o mandatario legalmente acreditado, presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos con solicitud dirigida al Sr(a). Alcalde o Alcaldesa

1. Memoria descriptiva del proyecto;
2. Planos en tamaño INEN A1 o A0, firmado por el propietario o propietarios que consten el certificado de gravámenes y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el Municipio, los planos se referirán a los siguientes temas:

a) Planos generales, georeferenciados que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, Ubicación, implantación, linderos, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes;
b) Planos urbanísticos: El proyecto 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 cualquiera de las escalas necesarias que sean de fácil comprensión;
c) Planos arquitectónicos: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, el dimensionado de todos los linderos de cada lote con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes; área verde comunal, incluir cuadro de áreas, utilizando para ello las escalas necesarias que sean de fácil comprensión (1:100 y 1:50);

3. Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, dibujado en Auto CAD, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. 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;
4. Copia de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
5. Certificado del Registro de la Propiedad, actualizado; libre de gravamen;
6. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito, en caso de personas jurídicas;
7. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio del profesional responsable;

8. Informe de Línea de Fabrica;
9. Certificado emitido por la Jefatura de Administración Urbana y Rural conjuntamente con el Departamento de Topografía, el replanteo de los bordes superiores de quebradillas, quebradas o ríos, en el caso de haberlo solicitarlo en el informe de línea de fábrica;
10. Certificado de no adeudar al Municipio;
11. Copia de pago del impuesto predial actualizado;
12. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos, (agua potable, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica), otorgados por la instancia municipal competente y entidades pertinentes;
13. Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

Art. 19.- Cuando el proyecto se desarrolle cerca o colinde con las riveras, zonas de remanso y protección de los ríos, quebradas, quebradillas y sus lechos; lagunas, lagos, incluso si fueran artificiales. Se requiere informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente, sobre obras de regeneración, mejoramiento y mantenimiento de estas áreas.

Art. 20.- Procedimiento: Luego de la sumilla del Sr(a). Alcalde o Alcaldesa. El anteproyecto será revisado en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, por la Dirección de Desarrollo Territorial y la Jefatura de Control Urbano y Rural; de ser favorable, el proyectista debe continuar con el siguiente paso que es el ingreso del proyecto definitivo de la Urbanización.

Sección 2

Proyecto definitivo de urbanizaciones

Art. 21.- El proyecto definitivo se presentará en la Dirección de Desarrollo Territorial sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 18 de esta Ordenanza, lo siguiente:

1. Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
a. Área total del terreno a urbanizarse;
b. Área total de lotes;
c. Área útil;
d. Áreas verdes y comunales;
e. Densidad de población considerada;
f. Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
g. Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
h. Cortes transversales de vías propuestas;
i. Cortes transversales de quebradas en caso de existir;
j. Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes.

2. Cuatro copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala. y área en formato INEN A1 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 que consten el certificado de gravámenes y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15x 15cm) por lado para sellos municipales;

3. Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; energía eléctrica siempre considerando el cableado subterráneo, aprobados por las respectivas empresas que prestan los servicios, planos de riesgos y contra incendios, aprobados por el cuerpo de bomberos de Cayambe, estudio de suelos por parte del Urbanizador.
4. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;
5. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,
6. Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación, aprobado por la dirección de desarrollo ambiental.
7. Estudio de suelos.
8. Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;

Sección 3

Normas técnicas

Art. 22.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad y con un ancho mínimo de 12,00m (Calzada 8,00 m libre y aceras de 2,00m de ancho a cada lado);
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica solo en los linderos finales de la propiedad, establecida por el Municipio.
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200m²), con frente mínimo de diez metros (10,00m.) al pasaje, calle o avenida en zonas consolidadas y de trescientos metros cuadrados (300m²) con frente mínimo de doce metros (12,00m), en zonas de expansión urbana, dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal, y del perímetro urbano de las parroquias rurales; en ambos casos la relación entre su frente y su fondo será como mínimo1:2 y como máximo1:4. , relación que nos permita cumplir con los retiros frontal, lateral y posterior en 3,00 de ancho. de una construcción.
7. 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 o diagonal (chaflanada) que permita amplia visibilidad; tomando en cuenta que la vivienda en este lote va a tener dos retiros frontales y un posterior

8. No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
9. La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
10. Las vías a su vez, serán:

a) -vías internas de la Urbanización, tendrán un ancho mínimo de diez (10,00 m.), las calzadas de siete metros (7,00 m.); y, aceras de un metro cincuenta centímetros a cada costado (1.50 m.);

b) -De ingreso principal y tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) y aceras de dos metros a cada costado (2.00 m.)

c) -en casos especiales y si son tramos demasiado cortos en relación a la Urbanización se podrá diseñar pasajes que tendrán un ancho de 6,00m, la calzada de 4,00m y acera de 1,00m de ancho a cada costado, siempre que no existan cables eléctricos elevados.

11. Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);
12. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
13. En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un
14. ancho de tres metros mínimo (3,00m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
15. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle publica y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
16. No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
17. Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley en dichas franjas no se podrán implantar lotes ni áreas verde comunales.

Sumak Kawsaypak

Sección 4

Obras de infraestructura y garantías

Art. 23.- El propietario o proyectista de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas o asfaltadas;
2. Red de distribución de agua potable;
3. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;
4. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público
5. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de f`c = 180 Kg./cm2;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital, dibujado en Auto CAD e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional; y,
8. Las demás que señale el Municipio, al momento de realizar el estudio del anteproyecto, proyecto definitivo y ordenanza de la Urbanización.

Art. 24.- El urbanizador entregará a favor del Municipio una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca que tendrá la calidad de primera y que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, según informe de pre factibilidad. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el Art. 23 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas.

Art. 25.- El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todos los servicios básicos con las especificaciones técnicas en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por un año más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa, previo un informe técnico.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por un técnico de la Dirección de Obras públicas y el Comisario de Construcciones, al menos una vez cada mes, el mismo que presentara un informe a la dirección respectiva.

Art. 26.- La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

Art. 27.- La autorización de individualización de predios otorgará el Concejo Municipal mediante resolución, del 100% de los predios, previo la inspección, el informe correspondiente y el expediente de la Urbanización emitido por la Dirección de Desarrollo Territorial y Desarrollo Físico, una vez constatado que la infraestructura de los servicios básicos esté concluida, se suscribirá el acta de entrega-recepción definitiva por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial y de Desarrollo Físico. A pedido del propietario de la urbanización al Concejo Municipal y previo informe técnico, el Concejo podrá autorizar la individualización hasta un 30% de lotes una vez terminada la construcción de la red de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica de toda la urbanización; de un 20% adicional a la conclusión de los bordillos de toda la

urbanización y se encuentra transitable la calzada, y el restante una vez concluida la urbanización.

El acta de recepción contendrá la constancia de los siguientes servicios básicos completamente concluidos, de forma conjunta, como son: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, bordillos, aceras y calzada, en este caso se autorizará la transferencia de dominio del total de los lotes.
La resolución emitida por el Concejo de la individualización de los predios de la urbanización para su posterior transferencia de dominio, se remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros para su catastro así como del registrador de la propiedad para el trámite legal correspondiente.

Art. 28.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantias no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Art. 29.- Luego de la transferencia de dominio de todos los lotes a los nuevos propietarios, estos se acogerán a la normativa de permisos de construcción de viviendas de la presente Ordenanza y se respetara tanto los adosamientos pareados, los retiros frontal, lateral y
Posterior, altura de edificación de dos pisos o más dependiendo de la capacidad de servicios básicos instalada.

Art. 30.- COSTOS: Los costos de aprobación de urbanizaciones de lotes, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos.- de acuerdo a la superficie útil a urbanizar:
a) De 0 a 50.000 m2, área útil X $20,00c/m2 X 0,002 (2x1000)
b) De 50.001 a 100.000, área útil X $18,00c/m2 X 0,002(2x1000)
c) De 100.001 en adelante, área útil X $16,00c/m2 X 0,002(2x1000)
2. Permiso de construcción.- área de vías X $50 X 0,002 (2x1000)
3. Fondo de garantía.- área de vías X $50 X 0,015 (1,5x100)
   Este fondo de garantía es por motivos de fiel cumplimiento del proceso de aprobación de la urbanización en el Municipio y será devuelta cuando concluya completamente este proceso, incluyendo el traspaso del área verde comunal al Municipio y su ordenanza respectiva, aprobada por el Concejo.

Art. 31.- Para el cumplimiento de parte del propietario, de todo el proceso de aprobación, construcción de la urbanización, obligaciones y prohibiciones, definidas en los diferentes artículos de esta ordenanza, el Comisario de Construcciones controlara e informara, en caso de anomalías, a las Direcciones correspondientes para su notificación.

TÍTULO III

FRACCIONAMIENTOS Y LOTIZACIONES RURALES

CAPÍTULO I

Fraccionamientos rurales con fines habitacionales

Art. 32.- Se considera fraccionamiento rural con fines habitacionales a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en zonas que se encuentran en el área rural, dentro de la franja de un mil metros (1.000,00m) de ancho del perímetro urbano de la ciudad, y de trescientos (300m) de ancho del perímetro urbano de las Parroquias rurales, y dentro del límite de los centros poblados consolidados que técnicamente el Municipio los defina.
No se autorizará fraccionamientos rurales para fines habitacionales en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, ni los que se encuentren en zonas de protección ecológica y de riesgo.

Art.33.- Cabida de lotes.-Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de seis cientos metros cuadrados (600m²), con frente mínimo de veinte metros (20,00m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo1:2 y como máximo1:4. En un predio pertenecientes a varios propietarios, que ya tengan un título registrado, adquirido a nombre de sus socios o propietarios con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, se permitirá fraccionar en lotes rurales con fines habitacionales a todos los socios o propietarios sin excepción, sin importar el área de cada lote, pero en ningún caso será menor a doscientos metros cuadrados (200m2), en este caso se cumplirán con el pago del área verde comunal.

Art. 34.- Sucesión por causa de muerte y particiones especiales.- Cuando el área total de un predio rural con fines habitacionales, no permite cumplir con el lote mínimo de fraccionamiento, solo en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada, el lote mínimo fraccionado puede ser hasta de 200m2 y 10,00m de frente mínimo. Se aplicara esta excepción por una sola vez al predio y a los propietarios, en los demás casos se acogerán al régimen de propiedad horizontal.

Art. 35.- Servicios básicos en los lotes rurales fraccionados con fines habitacionales.- Solo se permitirá fraccionar estos lotes, siempre que cuenten con los servicios básicos en la vía pública que colinde con el lote, caso contrario se requerirá de la factibilidad de estos servicios básicos emitidos por las diferentes empresas o juntas que administran o prestan dichos servicios y en estos casos, su ejecución y obtención de los servicios básicos, correrá de cuenta del propietario del lote a fraccionar o de los nuevos propietarios de los lotes fraccionados, condición que estará redactada en el informe de aprobación.

Art. 36.- Áreas verdes en fraccionamientos rurales con fines urbanísticos.- En todo fraccionamiento rural con fines urbanísticos, se dejara el 15% como áreas verdes y comunales, calculada del área útil del terreno.

Las áreas verdes y comunales en general, estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos

total o parcialmente su uso o dominio. No podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o espacios verdes.

Art. 37.- Casos en que se puede pagar de acuerdo al avalúo catastral por el área verde y comunal:

1. Cuando el fraccionamiento sea menor o igual a
   diez lotes, siempre y cuando el 15% del área útil sea inferior a 1500M2, si es más de 1500M2 se dejará dicha área verde.
2. Cuando la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías exceda del 35% de la propiedad.
3. Cuando el terreno a dividir haya tenido una afectación mayor o igual al 15% del área total del terreno

4. También se incluye en este pago, a los predios rurales con fines habitacionales, donde se ha producido un fraccionamiento de hecho y que se encuentren en posesión con cerramientos y linderos ya establecidos de cada lote fraccionado y que sea imposible dejar en terreno el área verde comunal.

Procedimiento de pago.- en cualquiera de estos casos el propietario del predio a ser fraccionado, deberá cancelar el valor correspondiente al 15% del área útil del terreno según el avalúo catastral de acuerdo a lo siguiente:

1. La Dirección de Desarrollo Territorial por medio de la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural solicitará el avalúo por metro cuadrado del predio a ser dividido
2. La Dirección de Catastros emitirá un informe con el avalúo correspondiente.
3. La Dirección de Desarrollo Territorial emitirá un comprobante de cobro sobre el valor a ser cancelado de acuerdo al avalúo emitido por la Dirección de Catastros.
4. Una vez cancelados los valores en las ventanillas de Recaudación, se procederá a despachar el trámite de fraccionamiento.

Art. 38.- Casos en los que no es exigible el área verde:

1. Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales ya se haya contribuido con el 15% o 25% del área verde y comunal
2. Cuando las subdivisiones se produzcan por cruce de una vía pública proyectada y aprobada por el Gobierno Municipal.
3. Cuando las subdivisiones tengan su origen en sucesión por causa de muerte y/o transferencia de dominio (venta) hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, en particiones judiciales o partición de bienes con sentencia judicial con sentencia debidamente ejecutoriada, Esta excepción se aplicara por una sola vez al predio y a los propietarios.

4. En los fraccionamientos de carácter netamente agrícola, Y en predios rurales que se encuentren fuera de los límites de lotes rurales con fines habitacionales. Y

5. Cuando exista fraccionamiento para donación a instituciones públicas y / o barrios y comunidades para la ejecución de proyectos de equipamiento social o comunitario.

Art. 39.- Aprobación de fraccionamientos rurales.- La Dirección de Desarrollo Territorial mediante informe de la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural, será la encargada de aprobar los fraccionamientos rurales, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Copia de la escritura;
4. Formulario de fraccionamiento; firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
5. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad.
6. Copia de las cédulas de vendedor y compradores.
7. Cuatro copias de los planos, firmados por un Arquitecto, y el propietario o propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
8. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.
9. Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, o entidades pertinentes, en caso de que en la vía pública colindante existente o proyectada no cuente con dichos servicios.
10. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD
11. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura, Ingeniería Civil y/o Topografía responsable del fraccionamiento.

Art. 40.- DE LAS NORMAS TÉCNICAS.- Los planos de fraccionamientos rurales serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. El plano de fraccionamiento considerará su articulación al sector sujetándose a la trama vial colindante, o al trazado vial y entorno inmediato y mediato en los centros
2. poblados y centros cívicos de las comunidades, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley,
3. Área total del terreno a fraccionarse;
4. Número y área de cada uno de los lotes fraccionados y su nuevo propietario
5. Área útil;
6. Áreas de afectación y de protección según el capítulo y artículos correspondientes.
7. Cuadro de linderos
8. Porcentaje del área verde comunal (15%), en caso de que tenga que dejar en terreno, según el informe de línea de fábrica y Art. 35 se esta ordenanza.
9. Los planos de fraccionamientos rurales de propiedades mayores a una hectárea, serán georeferenciados y con curvas de nivel
10. Los fraccionamientos rurales que se encuentren dentro de una franja de un mil metros (1.000,00m) de ancho del perímetro urbano de la ciudad, y de trescientos (300m) de ancho del perímetro urbano de las Parroquias rurales, se articularan a la normativa vial del entorno urbano circundante.

Art. 41.- Costos.- Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se realizará de acuerdo al siguiente cálculo: 1,2 x 1000 del avalúo catastral.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

CAPÍTULO II

Lotizaciones rurales

Art. 42.- Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno con fines habitacionales, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden
Considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata, para contar con los servicios básicos; dichas zonas deberán estar dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades de los predios rurales. Estas lotizaciones rurales serán consideradas con fines de vivienda. No se autorizará lotizaciones en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, los que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

Art. 43.- Cabida del lote.- Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de seis cientos metros cuadrados (600m²), con frente mínimo de veinte metros (20,00m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo1:2 y como máximo1:4.

Sumak Kawsaypak
Juntos por el buen vivir

Art. 44.- Requisitos.- En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo, se sujetará a lo dispuesto en los Arts. 18, 19,20 y 21 de la presente ordenanza.

Sección 1

Normas técnicas

Art. 45.- Las Lotizaciones rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
2. No se aceptara planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrazadas y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en el art. 22 literal j, k de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
4. En casos especiales por áreas muy pequeñas, se podrá proyectar pasajes, los mismos que serán de seis metros (6,00m.) de ancho.
5. Las lotizaciones rurales que se encuentren dentro de una franja de un mil metros (1.000,00m) de ancho del perímetro urbano de la ciudad, y de trescientos (300m) de ancho del perímetro urbano de las Parroquias rurales, se acogerán a la normativa vial del entorno urbano circundante

Art. 46.- Áreas verdes en lotizaciones rurales con fines habitacionales.- Toda lotización rural dejara el 15% como áreas verdes comunales, del total del área útil, no podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas
De alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y
Cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o espacios verdes.

Art. 47.- Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública. El propietario o promotor pasara a favor del Municipio las áreas verdes comunales una vez aprobado el proyecto definitivo y pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán
Inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio,
Enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. Se exceptúa en las áreas consolidadas en el caso de instituciones públicas que pretendan consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud según las normas arquitectónicas establecidas en esta ordenanza. **Las instituciones públicas a la vez tendrán la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que reciben, según el avalúo catastral.**

Sección 2

Obras de infraestructura y garantías

Art. 48.- El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de f'c= 180 Kg./cm2;
2. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo empedradas, o tendrá la capa de rodadura que determine el Municipio;
3. Red de distribución de agua potable;
4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Publicas
5. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

Art. 49.- El propietario o promotor entregará a favor del Municipio una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en calidad de primera. La garantía debe estar vigente
y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el art. 48 de esta
Ordenanza; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 50.- Además se sujetaran a lo previsto en los arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

Fraccionamientos rurales sin fines habitacionales

Art. 51 .- Se considera fraccionamiento rural sin fines habitacionales, a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terreno con frente a una vía pública o privada, que se encuentren en el área rural, fuera de la franja de un mil metros (1.000,00m) de ancho del perímetro urbano de la ciudad, y de trescientos (300m) de ancho del perímetro urbano de las Parroquias rurales, y fuera del límite de los centros poblados consolidados y cuya área total del predio, no permita cumplir con el lote mínimo del fraccionamiento agrícola, En terrenos pertenecientes a asociaciones agrícolas, o predios pertenecientes a varios propietarios, que ya tengan un título registrado, adquirido a nombre de sus socios o propietarios con anterioridad a la vigencia de
esta ordenanza, se permitirá fraccionar en lotes rurales sin fines habitacionales, a todos los socios o propietarios sin excepción, sin importar el número de lotes.
Art. 52.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 53.- **Cabida del lote.-** Cada lote de terreno rural fraccionado, sin fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de un mil quinientos metros cuadrados (1500m²), con frente mínimo adecuado, que permita optimizar las actividades agropecuarias, En terrenos pertenecientes a asociaciones agrícolas, o predios pertenecientes a varios propietarios, que ya tengan un título registrado, adquirido a nombre de sus socios o propietarios con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, se permitirá fraccionar en lotes rurales sin fines habitacionales, a todos los socios o propietarios sin excepción, sin importar el área de cada lote perteneciente a cada propietario, pero en ningún caso será menor a un mil metros cuadrados (1.000m2)

Art. 54.- **Sucesión por causa de muerte y particiones especiales.-** Cuando el área total de un predio rural sin fines habitacionales, no permite cumplir con el lote mínimo que es de 1.500m2, solo en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial; el lote mínimo fraccionado, puede ser hasta de quinientos metros cuadrados (500m2). Se aplicara esta excepción por una sola vez al predio y a los propietarios.

Art. 55.- Por tratarse de fraccionamientos rurales sin fines habitacionales, no se exigirá áreas verdes y comunales ya que la actividad principal es la agropecuaria.

Art. 56.- Aprobación de fraccionamientos rurales sin fines habitacionales.- La aprobación, requisitos y costos de estos fraccionamientos, se aplicara los mismos artículos correspondientes a los fraccionamientos netamente agrícolas establecidos en el título siguiente de esta Ordenanza.

TÍTULO IV

FRACCIONAMIENTOS NETAMENTE AGRÍCOLAS

Art. 57.- Considerase fraccionamiento netamente agrícola a la división en dos a diez lotes por una sola vez al predio cumplido el máximo permitido, (diez lotes) ubicado en la zona rural, destinados al cultivo o explotación Agropecuaria o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

Art. 58.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 59.- Aprobación de fraccionamientos agrícolas.- La Dirección de Desarrollo Territorial mediante informe de la Jefatura de Control del Territorio Urbano y Rural, será la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Copia de la escritura;
4. Formulario de fraccionamiento; firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
5. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad.
6. Copia de las cédulas de vendedor y compradores.
7. Cuatro copias de los planos, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Topografía, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
8. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.
9. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD
10. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del fraccionamiento.

Art. 60.- Cabida del lote.- Cada lote de terreno agrícola fraccionado, tendrá mínimo una 1/2 hectárea de superficie. En terrenos pertenecientes a asociaciones agrícolas, o predios pertenecientes a varios propietarios, que ya tengan un título registrado, adquirido a nombre de sus socios o propietarios con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, se permitirá fraccionar en lotes agrícolas a todos los socios sin excepción, sin importar el área de cada lote Perteneciente a cada propietario, pero en ningún caso será menor a un mil quinientos metros cuadrados (1.500m2)

Art. 61.- Sucesión por causa de muerte y particiones.- Cuando el área total de un predio agrícola, no permite cumplir con el lote mínimo que es de ½ hectárea, solo en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial; el lote mínimo fraccionado, puede ser hasta de un mil quinientos metros cuadrados (1500m2). Se aplicara esta excepción por una sola vez al predio y a los propietarios.

Art. 62.- Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de seis metros de ancho, incluido una cuneta a cada lado, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal, solo en casos especiales y distancias pequeñas se podrá proyectar caminos de tres metros de ancho.

Art. 63.- La vías que se proyecten, pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público, lo cual constara en el informe que de, la dirección de desarrollo territorial, se deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad tanto el informe cuanto el plano respectivo.

Art. 64.- No se exigirá áreas verdes y comunales ya que son terrenos netamente agrícolas, y el propósito de las áreas verdes o comunales son para prever equipamiento social, espacios de esparcimiento y recreación para las áreas consolidadas por viviendas, las cuales requieren de equipamiento recreativo.

Art. 65.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

Art. 66.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado.

Art. 67.- Costos.- Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se calculará según la siguiente formula: 1,2 x 1000 del avalúo según el pago del impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

TITULO V

AFECTACIONES Y PROTECCIONES

CAPITULO I

Afectaciones

Art. 68.- Se considera afectación de un predio, a las franjas correspondientes a ampliaciones, prolongaciones, proyecciones de vías, calles y caminos vecinales establecidos por el Municipio, a más de las establecidas en la ley de caminos como vía panamericana, vía férrea, pasos de red de alta tensión, oleoductos, poliductos; las franjas por el paso de Canales principales, secundarios y terciarios de riego, para estos canales, la reglamentación es la siguiente:

1. Canal nuevo Cayambe Tabacundo, franja de afectación de 6.00 de ancho sobre y 10.00m de ancho bajo el canal respectivamente.
2. Canal antiguo Cayambe Tabacundo, y Canal del Pisque, franja de afectación de 3.00m de ancho sobre y 6,00m de ancho bajo el canal respectivamente.
3. Canal Guanguilqui, franja de afectación de 6,00m de ancho a cada lado del canal
4. Canales secundarios, franja de afectación de 3,00m de ancho frente a cada lado del canal.
5. Canales terciarios, franja de afectación de 1,50m de ancho frente a cada lado de las acequias de distribución de riego.
6. Y las que el Municipio, Concejo Provincial o Gobierno Central dictamine.

CAPITULO II

Protecciones

Art. 69.- Son espacios de terreno que servirán de remanso y protección tendientes a preservar recursos naturales para el desarrollo sustentable del cantón, conservar patrimonios naturales, culturales y mejorar la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo que dispone el Art. 417 numeral d), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En las áreas de protección no se permitirán obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar la preservación de los recursos y patrimonios, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de tales recursos naturales y patrimonios culturales y mejorar la prestación de servicios a la población. A más de las establecidas en la ley, son las siguientes

Art. 70.- Ríos y quebradas.- Son áreas de protección ciudadana las superficies que rodean a los ríos y quebradas en una franja, medida desde el borde superior, de **diez metros** a cada lado para zonas consolidadas, y de **veinte metros** a cada lado para zonas no consolidadas.

Art. 71.- Quebradillas.- Son áreas de protección ciudadana las superficies que rodean a las quebradillas en una franja, medida desde el borde superior, de **cinco metros** a cada lado para zonas consolidadas, y de **diez metros** a cada lado para zonas no consolidadas.

Art. 72.- Área arqueológica y protección ecológica.- Con respecto a la protección al área arqueológica de "Puntiachil", sitios arqueológicos aledaños y elementos naturales de protección ecológica, se aplicara la Ordenanza respectiva. Las áreas de protección ecológica como humedales, paramos y sitios de cuidado ambiental, se aplicaran las ordenanzas y leyes referente a este tema.

TÍTULO VI

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 73.- Declaratoria.- La declaratoria de propiedad horizontal solo se da en los siguientes casos:

1. Individualización legal de unidades componentes de una edificación que pueden ser: viviendas, oficinas, bodegas, almacenes;
2. Para traspasar el dominio en forma independiente de las unidades de viviendas de un predio.
3. Para traspasar un número indeterminado de viviendas de un conjunto habitacional
4. Para traspasar lotes con vivienda que no se puedan fraccionar o subdividir por no cumplir con los requerimientos mínimos de área y frente mínimo.
5. En la unificación de lotes cuando estos son de varios propietarios.

Art. 74.- Áreas verdes y comunales.- En los conjuntos habitacionales de más de cinco (5) unidades habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el 15% como área verde comunal. Y cuando se va a realizar la declaratoria de propiedad horizontal de una edificación ya existente de más de cinco unidades habitacionales, (casas o departamentos) y que no cuente con espacio para áreas verdes y comunales, se tendrá que pagar el porcentaje correspondiente al área verde comunal.
Estos espacios de área verde comunal, se refieren exclusivamente a espacios abiertos, destinados a la recreación de sus co-propietarios, (juegos, jardines, paseos, parques, canchas).
Para el cálculo del área comunal se sumara todas las unidades habitacionales, en caso de haberse aprobado por etapas en el total de la propiedad.

Art. 75.- Planos.-

Para toda declaratoria de propiedad horizontal con vivienda, debe estar legalizada con planos arquitectónicos aprobados y con el pago de la multa correspondiente si fue construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas de tapial, adobe o ladrillo con cubiertas de teja, ardex o eternith, se legalizará con un permiso de trabajos
varios, pero siempre tomando como referencia el costo de metro cuadrado de construcción de $50,00, solo en éste caso de legalizaciones se cobrará el 0.005 x 1000 del costo de la construcción.
Además se estará a lo dispuesto en el Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dispone: "Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de La Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.
El plano contendrá los siguientes detalles:

1. Ubicación y linderos del inmueble;

2. Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
3. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y Ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.)

4.- El cuadro de áreas, alícuotas y propietario de cada área de uso exclusivo, uso comunal y área verde comunal si la hubiere.

Art. 76.- Requisitos.- Para propiedad horizontal.

1. Solicitud dirigida al Sr.(a) Alcalde o Alcaldesa
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del plano arquitectónico legalmente aprobado, en caso de solicitarlo;
4. Informe de legalización de las construcciones antiguas existentes con varios trabajos, éste informe debe ser una copia certificada
5. Cuatro (4) copias de planos de propiedad horizontal, incluyendo cuadro de la subdivisión, especificando en plantas y fachadas el sitio de la división;
6. Cuatro (4) copias del cuadro de alícuotas, cuadro de áreas de uso exclusivo, cuadro de áreas de uso comunal, cuadro de área verde comunal si lo hubiere.
7. Cuatro (4) copias de linde ración.
8. Copias de escritura registrada del terreno;
9. Certificado de gravámenes actualizado del registro de la propiedad
10. Copia del pago del impuesto predial actualizado
11. Copias de las cédulas de identidad del vendedor y compradores; y,
12. Certificado de no adeudar al Municipio.

Nota: Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alícuotas y linderación, deben estar firmados con un Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en el Municipio.

Art. 77.- Costos.- Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Jefa de Diseños y Presupuestos de la Dirección de Desarrollo Territorial y se cobrará el 1 x 100 del costo total. Así Propiedad horizontal=área de construcción x 0.001 (1x1000 del costo de la construcción).

Art. 78.- Procedimiento: Luego de la sumilla del Sr(a). Alcalde o Alcaldesa del trámite de propiedad horizontal, será revisado en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, con las firmas del: Director de Desarrollo Territorial y Jefe de Control del territorio Urbano y Rural. De ser favorable se pasara a firmar los planos y cuadros de alícuotas por parte Director de Desarrollo Territorial y Jefe de Control del Territorio Urbano y Rural, se emitirán las órdenes de pago del permiso de aprobación, para finalmente ser entregado el trámite al propietario para continuar en la notaria.

TITULO VII

APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DE CONJUNTOS HABITACIONALES

CAPITULO I

Aprobación de planos arquitectónicos

Art. 79.- Aprobación.- Toda nueva construcción, o ampliación de una edificación superior a los cincuenta metros cuadrados (50 m2), siempre que tenga proyección a otro piso, que se edifique dentro de las áreas urbanas de la cabecera Cantonal y de las parroquias rurales, requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos respectivos, con firma del propietario o su representante legal que consten en el certificado de gravámenes y del Arquitecto responsable del proyecto inscrito en el SENESCYT y en la Municipalidad.
La dirección de Desarrollo Territorial conjuntamente con el Jefe de Control Urbano y Rural, aprobarán mediante la suscripción de firmas en los planos respectivos.

Art. 80.- Requisitos.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

1. Informe de línea de fábrica
2. Certificado de no adeudar al Municipio;
3. Hoja de estadística de construcción del INEC;
4. Cuatro copias de los planos arquitectónicos,Incluido instalaciones eléctricas y sanitarias
5. Carta del pago del impuesto predial;
6. Formulario de revisión de planos;
7. Permiso de construcción;
8. Formulario del fondo de garantía
9. Archivo digital dibujado en auto CAD.
10. En caso de edificarse en las áreas de protección arquitectónica y áreas de protección arqueológica, y áreas patrimoniales, se requerirá de la revisión o permiso del Instituto de Patrimonio Cultural;
11. Copias de la escritura registrada.
12. Para el caso de edificaciones que su estructura principal sea metálica se exigirá planos estructurales desde el primer piso. siempre que se trate de instalaciones industriales o afines (naves o galpones de estructura metálica).
13. Para casos de edificaciones mayores a dos pisos, a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

a) Cuatro copias de planos estructurales con archivo magnético dibujado en Auto CAD y en caso de edificaciones mayores a tres plantas y se agregarán las memorias de cálculos estructurales, En caso de construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de tres pisos, o pasen los 500m2 de construcción, se agregarán lo siguiente:
b) Copias de planos de instalaciones eléctricas firmados por un Ingeniero Eléctrico.
c) Copias de planos de instalaciones hidro-sanitarias aprobadas por EMAPAC,
d) Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio del cuerpo de bomberos
e) Estudio de mecánica de suelos.

Art. 81.- Costos.- Para el cálculo de los costos de aprobación de planos de construcción en general, se considerará el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Jefa de Diseños y Presupuestos de la Dirección de Desarrollo Territorial, con la tabla que a continuación se detalla:

1. Permiso de Construcción
   Área de construcción x costo m2 x 0.001 (1x1000)
2. Aprobación de planos
   Área de construcción x costo m2 x 0,0015 (1,5 x1000)

3. Fondo de garantía
   Área de construcción x costo m2 x 0.005 (5 x 1000)

Art. 82.- Requisitos para la devolución de las garantías de las construcciones.- Una vez que se haya terminado la construcción, el propietario solicitara la devolución del fondo de garantía y el permiso de habitabilidad, para lo cual se sujetará a los siguientes requisitos:

1. Copia de planos aprobados por GAD Municipal de Cayambe
2. Formulario de aprobación de planos 2 copias
3. Formulario del fondo de garantía 2 copias
4. Formulario para la devolución de fondo de garantía
5. Informe de Inspección a la construcción terminada
6. Certificación bancaria, donde será depositado el fondo de garantía

El procedimiento para la devolución del fondo de garantía será el siguiente: se realizará una inspección por parte de la Jefatura de Administración urbana y rural y se emitirá el respectivo informe de inspección, posteriormente se emitirá un informe a la Dirección Financiera para que continúe con el trámite correspondiente.

CAPITULO II

Aprobación de conjuntos habitacionales

Art. 83.- Se considera un conjunto habitacional, la implantación y construcción de más de cinco (5) unidades habitacionales dentro de un solo lote, cada unidad habitacional mínimo será de 42,00m2 de construcción en planta baja, más patios frontales y posteriores dando un total mínimo de 90,00m2 como área individual. Dentro de la zona consolidada o semiconsolidadas dentro del perímetro urbano. Solo se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales dentro de zonas suburbanas y de expansión urbana, dentro del límite urbano, si el predio cuenta con todos los servicios básicos y con la capacidad suficiente para dotar a cada vivienda de todos los servicios de parte del propietario y/o constructor a su costo.

Art. 84.- Áreas verdes y comunales.- En los conjuntos habitacionales se deberá dejar el 15% de área verde comunal. Estos espacios de área verde comunal, se refieren exclusivamente a espacios abiertos, destinados a la recreación de sus co-propietarios, (juegos, jardines, paseos, parques, canchas). Para el cálculo
del área comunal se sumara todas las unidades habitacionales, en caso de haberse aprobado por etapas en el total de la propiedad.
Las áreas verdes y comunales en general, estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del
área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables y que presenten pendientes superiores al

treinta y cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o espacios verdes.

RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

NUMERO DE VIVIENDAS	EQUIPAMIENTO	NÚMERO DE MODULOS	ÁREA MINIMA DEL TERRENO (M2)
0-10	NINGUNO	0	0
11-24	A: Parque Infantil	1	300
25-49	A: Parque Infantil	1	500
50-99	A: Parque Infantil	1	500
	B: Guardería Infantil	1	300
100-149	A: Parque Infantil	1	500
	B: Guardería Infantil	1	300
	C: Unidad Deportiva	1	1200
150-199	A: Parque Infantil	2	500
	B: Guardería Infantil	2	300
	C: Unidad Deportiva	1	1200
200-249	A: Parque Infantil	2	500
	C: Unidad Deportiva	1	1200
	D: Parque Barrial	1	1200
300-en adelante	A: Parque Infantil	2	500
	B: Guardería Infantil	2	300
	C: Unidad Deportiva	1	1200
	D: Parque Barrial	1	3000

Art. 85.- Requisitos.- En caso de conjuntos habitacionales o urbanizaciones con viviendas, mayores a cinco unidades habitacionales o su equivalente en departamentos, a más de lo solicitado en el Art. 76 de esta ordenanza, los siguientes:

1. Estudios sanitarios, (alcantarillado y agua potable) aprobados por EMAPAC
2. Estudios eléctricos exteriores (antes del medidor de c/casa) aprobados por la empresa Eléctrica que presta el servicio, aparte de los diseños eléctricos internos que aprobará el Municipio. Toda instalación eléctrica desde la caseta de medidores hacia su interior, tanto como iluminación exterior de pasajes o vías internas, áreas comunales, y las acometidas a cada vivienda, se lo hará de forma subterránea.
3. Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio por el Cuerpo de Bomberos
4. Dentro del área verde comunal dejada, el 15%, se incluirá el diseño y construcción de una sala de reuniones si pasa de 10 unidades habitacionales.
5. El área mínima en propiedad individual será de 90,00m2 (6,00 x 15,00), incluido la construcción mínimo de 42,00m2 en planta baja con su parqueadero individual.

Art. 86.- Normas técnicas.- Las unidades habitacionales individuales de un conjunto habitacional, tendrán las siguientes condicionantes para su aprobación:

1. Los espacios arquitectónicos esenciales de acuerdo a las normas técnicas generales de diseño de Arquitectura y normas INEN de edificaciones, para que la familia desarrolle el buen vivir dentro de la unidad de vivienda.
2. Todo conjunto habitacional deberá contemplar un área verde comunal del 15% del total del predio, espacio destinado a recreación si pasa de 5 unidades y más sala de reunión de los condueños y equipamiento comunal, si pasa de diez unidades habitacionales. Esta área comunal se ubicara de forma equidistante y centrada en un
3. solo cuerpo con facilidad de ingreso directo para todas las viviendas, en los planos se incluirá el diseño y construcción de todo el equipamiento comunitario y será de responsabilidad del propietario del conjunto habitacional a su costo, entregar concluida la construcción de este equipamiento a los nuevos propietarios.
4. Las vías de acceso e internas del conjunto habitacional, serán de 10.00m de ancho, la calzada de 6,00m y aceras de 2,00m de ancho a cada lado, en casos excepcionales se podrán diseñar pasajes peatonales de 6,00m de ancho.
5. En lo posible se preverá un estacionamiento vehicular para cada vivienda que se ubicara dentro de la misma, como estacionamiento privativo, pero en ningún caso se ubicaran menos estacionamientos que los permitidos en las normas INEN, además se implantarán estacionamientos para visitas, uno cada 10 viviendas.
6. Cada vivienda contara al menos con un retiro frontal y posterior de 3,00m a 5,00m por todo el ancho de la vivienda, incluido el estacionamiento, y se respetará la separación de 6,00m entre bloques.
7. Se respetaran los accesos para personas con capacidades especiales, en las vías, aceras, acceso a viviendas, acceso a espacios comunales de recreación y reunión.
8. Toda la red eléctrica, tanto de iluminación como de acometidas individuales será subterránea.
9. Todo conjunto habitacional dentro del Cantón Cayambe, contara con una cisterna propia de abastecimiento de agua potable y su diseño se incluirá en el plano hidrosanitario aprobado por EMAPAC, y será responsabilidad del propietario del conjunto habitacional su construcción y funcionamiento, antes de que se solicite las acometidas individuales de este servicio.

Art. 87.- Costos.- Para los conjuntos habitacionales, los costos que cancelaran al Municipio, serán los mismos que se cobrara para todo plano de construcción en general, establecido en el Art. 74 de esta ordenanza.

Art. 88.- Aprobación de planos arquitectónicos y de conjuntos habitacionales.- La Dirección de Desarrollo Territorial, a través de la Oficina de Control del territorio Urbano y Rural, comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de la
Aprobación de los planos presentados, en el término de quince días contados a partir de la fecha de su ingreso a trámite.

1. Al aprobarse los planos, la Dirección de Desarrollo Territorial a través de la Oficina de Control del Territorio Urbano y Rural, entregará el informe respectivo.
2. Si los planos no fueren aprobados la Dirección de Desarrollo Territorial a través de la Oficina de Control del Territorio Urbano y Rural, expedirá un informe técnico con las recomendaciones y correcciones previas a su aprobación.

Art. 89.- Tasa de aprobación de planos modificatorios de construcción.- La aprobación de planos modificatorios se realizará previo el pago del veinte por ciento (20%) de la tasa municipal de aprobación de planos, y de existir variación en el área de construcción se pagará adicionalmente el 2 x 1000 sobre ésta área adicional, como permiso de construcción. La actualización de planos aprobados se realizará previo el pago del diez por ciento (10%) de la tasa municipal de aprobación de planos.

CAPÍTULO III

Planos estructurales, la dirección técnica y control de obra

Art. 90.- Planos estructurales.- Toda edificación que se realice en la zona urbana y zonas de promoción inmediata que superen dos plantas, Y todo conjunto habitacional sin excepción, tendrán la obligación de presentar los respectivos planos estructurales firmados por un Ingeniero Civil acreditado en el SENESCYT y en el Municipio, a más de las memorias descriptivas del sistema y proceso constructivo para los conjuntos habitacionales, así como la obligación ineludible de inscribir al profesional responsable de la dirección técnica de la obra, que puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil, inscrito en el Municipio para poder ejercer la profesión. Si la construcción tiene proyección de tres o más plantas se deberán presentar los planos estructurales caso contrario en el informe de aprobación se limitará a la construcción solo a dos plantas.

Art. 91.- Rótulo.- Toda edificación en proceso de construcción, debe contar con un Profesional en la materia, encargado de la Dirección Técnica de la obra, el cual, de conformidad con la leyes vigentes, será civil y penalmente responsable por la buena ejecución de la obra, así como de la sujeción de la misma a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el Municipio. Toda construcción deberá exhibir en un lugar visible de la misma un rótulo con el nombre del Director Técnico. Para la entrega del Permiso de Construcción por parte del Municipio, se deberá adjuntar un formulario con el compromiso del Profesional para ejercer la Dirección Técnica de la Obra. De no dar cumplimiento a esta disposición, el Comisario de Construcciones está facultado a paralizar la construcción hasta que se cumpla este requisito y se aplicará la multa respectiva.

Art. 92.- Control.- El Comisario de Construcciones controlara el cumplimiento de los artículos de esta ordenanza referente a toda construcción que se realice dentro del área urbana, que se cumpla lo que se aprobó en los planos, de manera especial hará un seguimiento a los conjuntos habitacionales que no cumplen con la normativa vigente en esta ordenanza e informara a la Dirección de Desarrollo Territorial de su cumplimiento y aplicará las sanciones correspondientes.

CAPÍTULO IV

Aprobación de trabajos varios

Art. 93.- Serán aprobados como trabajos varios en los siguientes casos:

1. Construcción de cerramientos; y,

2. Mantenimiento, derrocamiento, reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor y hasta setenta y dos metros cuadrados (72 m²) y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o en las fachadas y estén ubicados en la parte interior del lote.
3. Construcciones nuevas de hasta 50,00m2 en cubierta de eternith u hormigón, por una sola vez sin proyección de una edificación o ampliación futura.

4. No se podrán derrocar reparar ampliar construcciones que estén dentro del Centro Histórico del Cantón Cayambe o que sean parte de las construcciones inventariadas por Patrimonio Cultural sin un previo análisis y permisos de la Dirección de Desarrollo Territorial.

Art. 94.- Requisitos.- Para la aprobación de trabajos varios se solicitará:

1. Línea de fábrica y formulario de varios trabajos firmados por el propietario.
2. Certificado de no adeudar al Municipio.
3. Copia de la escritura registrada.
4. Certificado de no adeudar a EMAPAAC-EP solo para permisos de construcción de cerramientos
5. Carta del pago del impuesto predial.

Art. 95.- Costos.- Todos los trabajos varios se cobrarán en base a un costo referencial del metro cuadrado de construcción de acuerdo al informe emitido por la Jefa de Diseños y Presupuestos para cada año, según el siguiente cuadro:

1. Cerramientos y readecuaciones en general ML de cerramiento o M2 de readecuación x 50 x 0.002 (2x1000 del costo)
2. Mediaguas de eternith o teja máximo 50m2 Área de construcción x 100 x 0.002 (2x1000 del costo).
3. Construcciones nuevas de interés social de hormigón máximo 50m2 Área de construcción x 280 x 0.002 (2x1000 del costo).

TITULO VIII

CERTIFICACIÓN DE PLANOS AREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL TOTAL DE UNA PROPIEDAD

Art. 96.- Se entiende por transferencia de dominio del total de un predio urbano o rural, cuando se transfiere a otra persona, toda la propiedad (sin fraccionar) que esta con escritura registrada. **Están obligados a certificar los planos de áreas y linderos por el Municipio**, solo las propiedades que han sufrido cambios de fondo, por ampliaciones de vías, afectaciones en general, protecciones de espacios naturales y/o servicios públicos, cambios de dimensiones de linderos y/o áreas, al momento de realizar la transferencia del título anterior al nuevo título, y específicamente a los casos establecido en los siguientes dos artículos del título VIII. Se exceptúa de esta certificación a títulos que no han sufrido cambios en su contenido, áreas y dimensiones o solo han sufrido cambios de forma (nombres), que no alteren el contenido y la

propiedad del título, bajo responsabilidad del propietario y lotes que ya se encuentren aprobados con anterioridad por el Municipio.

En estos casos la Dirección de Desarrollo Territorial conjuntamente con la Jefatura de Control Urbano, certificarán las áreas y los linderos del predio a transferir.

Art. 97.- En los predios en que exista excedente o diferencias de áreas de acuerdo al título de dominio, se deberán regularizar dichos excedentes o diferencias según el procedimiento que se detalla en el Título IX de esta Ordenanza.

Art. 98.- En casos que existan escrituras en las que no se hace constar el área ni las dimensiones en linderos, únicamente se cuenta con linderantes, se aplicará el siguiente procedimiento:

1.- El plano original y cuatro copias del levantamiento real del predio, firmado por el profesional con número de registro municipal, será ingresado en la Dirección de Avalúos
y Catastros y Rentas, para su respectiva verificación e informe de certificación de linderos, con la siguiente documentación:

a) Copia de la escritura;
b) Copia de cedula de identidad del propietario y de los colindantes y en el caso de no conseguir la firma de los colindantes, se debe presentar una declaración juramentada por parte del propietario indicando que no está afectando los linderos de sus colindantes;
c) Pago del impuesto predial actualizado;
d) Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad actualizado;
e) Certificado de no adeudar al municipio;
f) Formulario valorado de linderos (urbano, rural) dependiendo el caso;
g) De encontrarse el predio dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente;
h) Archivo digital, dibujado en AUTOCAD.

2.- Una vez que se cuente con el certificado de linderos, la Dirección de Catastros remitirá el expediente completo a la Dirección de Desarrollo Territorial para la aprobación del plano de certificación de áreas y linderos; seguidamente esta Dirección devolverá el expediente a la Dirección de Catastros para su Autorización y entrega de documentación los mismos que serán habilitantes de las escrituras.

Art. 99.- Normas técnicas.- Los planos de Certificación de áreas y linderos, serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. Área total del terreno, con su ubicación.
2. Cuadro de linderos
3. Los planos de certificación de linderos, serán georeferenciados y los predios mayores a una hectárea, con curvas de nivel.
4. En la tarjeta se incluirá la clave catastral

Art. 100.- Costos.- El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente al 3% del salario mínimo vital.

TITULO IX

FAJAS, LOTES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Art. 101.- Compraventa de fajas o lotes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad Municipal serán considerados como: lotes, fajas o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

CAPITULO I

Lotes

Art. 102.- Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Esto es: en el área Urbana mínimo 74m2; en el área Rural mínimo 200m2 y en el área Agrícola mínimo media hectárea.

El procedimiento a seguir para la enajenación de lotes de propiedad municipal, será el establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en la Ley Orgánica Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la misma que ha sido publicada en el suplemento del Registro Oficial No 166 del 21 de enero del 2014 y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CAPITULO II

Fajas

Art. 103.- Por Fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente mantenerlas como áreas verdes. Esto es: en el área Urbana mínimo 74m2; en el área Rural mínimo 200m2 y en el área Agrícola mínimo media hectárea.

El procedimiento a seguir para la enajenación de fajas, provenientes de rellenos o por apertura de vías, será el establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial
Autonomía y Descentralización, sección segunda Lotes o Fajas Distritales o Cantonales, en lo correspondiente.

CAPITULO III

Excedentes o diferencias

Art. 104.- Propiedades municipales.- Se entiende por excedentes o diferencias de los lotes o fajas municipales, aquellas superficies de terreno que superan el error técnico aceptable de

medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o medidas.

Art. 105.- Propiedad privada.- Se entiende por excedentes de propiedad privada aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

Art. 106.- En adelante se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "diferencia", la diferencia en menos.
Para poder rectificar y regularizar los excedentes o diferencias, de los lotes mal medidos a favor del propietario o los propietarios, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, se determinará un porcentaje como Error Técnico Aceptable de Medición (**ETAM**). Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio y que se encuentre con linderos consolidados y permanentes, con el levantamiento topográfico actual, podrá ser regularizado a favor del o los propietarios, (Art. 481.1 Cootad)

El **ETAM** estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente del título inscrito, en relación al levantamiento topográfico actual realizado por un profesional responsable, (Arquitecto Ingeniero civil, o Topógrafo registrado en el SENESCYT y MUNICIPIO).

El ETAM del GADIP Municipal de Cayambe, para rectificar y regularizar los excedentes es igual al **diez por ciento (10%), para predios de naturaleza urbana y quince por ciento (15%) para predios de naturaleza rural**. Y para rectificar las diferencias el ETAM será considerado todo el faltante.

Art. 107.- Para el GADIP Municipal de Cayambe, todo excedente que este dentro del ETAM y todas las diferencias, se rectificara en el mismo trámite de transferencia y/o fraccionamiento del predio que se esté realizando sin más trámite de hacer constar dicho excedente o diferencia en el informe de aprobación del fraccionamiento o transferencia de dominio. Y servirá como documento habilitante para realizar la aclaratoria en el nuevo título o títulos de transferencia según sea el caso.

Todo excedente que pase del ETAM, mediante resolución administrativa se regularizara a favor del propietario o propietarios, en un trámite aparte una vez
Cancelado el pago correspondiente, esta resolución servirá como documento habilitante para realizar la aclaración correspondiente al título actual. En ambas
Instancias se adjuntara una declaración juramentada del o los propietarios del título, dejando a salvo derechos de terceros en caso de haberlos.

Para rectificar y regularizar los excedentes que estén sobre el ETAM, primero se verificara por parte del Municipio, que los predios se encuentren con linderos consolidados, definidos y permanentes, caso contrario no se dará trámite al pedido que se esté realizando, (Art. 481.1 Cootad).

No se aplicará la rectificación y regularización de los excedentes que pasan el 10% predios urbanos y 15% predios rurales, en los siguientes casos

1. Cuando en el título de dominio no conste la superficie del terreno o que exista dimensiones de linderos que no permita calcular su superficie, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Cayambe; o,
2. Cuando en el título de dominio conste que es propietario en derechos y acciones y señale que por un error no se hizo constar el porcentaje de esos derechos y acciones
3. pero que la propiedad es del inmueble total como cuerpo cierto; salvo que exista título inscrito que demuestre la afirmación de que la venta de los derechos y acciones se contraía a la totalidad del inmueble como cuerpo cierto.
4. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
5. Cuando el predio no tenga linderos definidos con cerramientos, alambradas antiguas, o cualquier otro elemento físico que permita verificar los límites de las propiedades.

Art. 108.- Casos en los que el ETAM supera el 10% en predios urbanos y 15% predios rurales.
En los casos en los cuales el excedente supera el ETAM (10% urbano o el 15% rural), se adjudicara a favor del propietario con el respectivo título de dominio, tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del o los propietarios actuales del predio, para el pago correspondiente. (Art 481.1 Cootad)

Sumak Kawsaypak
Juntos por el buen vivir

Art. 109.- Procedimiento.- En estos casos se aplicará el siguiente procedimiento:

1.- Una vez que se presente el trámite, la Dirección de Desarrollo Territorial por medio del Jefe de Control Urbano y Rural, solicitara un Informe de Certificación de áreas y linderos según el Catastro, a la Dirección de Avalúos y Catastros, en relación al plano presentado
por el propietario, en el cual deberán constar los siguientes datos de acuerdo al Catastro Municipal:

a. Nombre del Propietario
b. Clave Catastral
c. Área
d. Dimensión de linderos
e. Nombre de los linderantes
f. Avalúo por metro cuadrado del predio

En el caso de que esta información no coincida con el levantamiento actual, el propietario Solicitará la Actualización del Catastro de conformidad al Art. 496 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización COOTAD. Para lo cual la Dirección de Catastros realizará inspección in situ y verificará los linderos y áreas
Correspondientes; si la información que presenta el propietario es la correcta, se deberá actualizar la ficha catastral y emitir el respectivo certificado.
Una vez que se cuente con la certificación de la Dirección de Avalúos y Catastros, debidamente actualizada, esta dirección procederá a aprobar los planos de Certificación de excedentes de acuerdo a la información catastral, salvando el derecho de terceros perjudicados.

Este trámite se aplicará únicamente a los trámites en los cuáles los linderos del predio están claramente fijados mediante elementos físicos permanentes tales como: cerramientos de ladrillo, bloque, hormigón, adobe o tapia; o elementos semipermanentes como: cercas vivas o de alambre de púas, mojones de hormigón, madera u otros, y por elementos naturales tales como: acequias, quebradas, vías, etc.

2.- Una vez que se cuente con la certificación y el avalúo de la Dirección de Avalúos y Catastros, se emitirá un comprobante de pago por el valor que se debe cancelar por el excedente, una vez cancelado se remitirá a Alcaldía para la respectiva Resolución de Concejo para la adjudicación el mismo que deberá ser protocolizado en una notaria e inscrito en el registro de la propiedad para que sirva de título de propiedad, en la misma
Resolución se deberá hacer constar la superficie, linderos y dimensiones del lote y área adjudicada y un relación al título de propiedad del adjudicatario del lote principal.

Art. 110.- Requisitos para la certificación de excedentes que superan el 10% predios urbanos o el 15% predios rurales, DEL ETAM

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Copia de la escritura registrada
4. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad.
5. Copia de las cédula y papeleta de votación del propietario.
6. Cuatro copias de los planos, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. civil, Ing. Agrónomo o Ing. Agropecuario, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
7. Firma de los colindantes, (si es imposible conseguir la firma de los colindantes, se debe presentar una declaración juramentada por parte del propietario indicando que no tiene problemas de linderos con sus colindantes)
8. De encontrarse el predio dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.
9. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD
10. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional responsable del levantamiento topográfico.

Art. 111.- Normas técnicas.- Los planos de Certificación de excedentes, serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. Área total del terreno, con su ubicación.
2. Áreas de afectación y de protección según el capítulo y artículos correspondientes.
3. Cuadro de linderos
4. Los planos de certificación de linderos, de propiedades mayores a una hectárea, serán georeferenciados y con curvas de nivel.

Art. 112.- Procedimiento.- Se revisara y se sellara los planos correspondientes, por el Jefe de Control del territorio urbano y rural y el Director/a de Desarrollo Territorial, y se emitirá un informe a Alcaldía para que se remita al concejo y se entregara al propietario el trámite para su escrituración, previo el pago correspondiente.

Toda transferencia de dominio de predios urbanos y rurales con excedentes que superen el ETAM, será autorizada por el Municipio, antes de su escrituración.

Art. 113.- Costos.- El costo a cancelar por parte del propietario por la aprobación del trámite de certificación de excedentes es de $5,00 USD (CINCO DÓLARES CON 00/100).

TÍTULO X

AMPLIACIÓN Y APERTURA DE VÍAS

CAPITULO I

Ampliación de vías

Art. 114.- Para la ampliación o ensanchamiento de vías si es por pedido expreso del Municipio, se entregará de forma gratuita a favor del GADIP del Municipio de Cayambe, hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del predio que será beneficiado con la obra pública; este porcentaje podrá ser deducido por concepto de cincuenta por ciento (50%) del pago de la contribución especial de mejoras.

Art. 115.- Procedimiento.- Para estos casos se emitirá un informe por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial indicando cual es el área de afectación del terreno beneficiado de la obra pública, el cual deberá ser enviado al Concejo Municipal para que por medio de resolución se aplique la afectación al predio el mismo que será notificado por medio de la Comisaría Municipal al propietario.

Art. 116.- Casos en los que la afectación exceda el 5%.- En estos casos el GADIP del Municipio de Cayambe, pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el avalúo catastral.

CAPITULO II

Apertura de vías

Art. 117.- Para la apertura de nuevas vías, por pedido expreso del Municipio, se entregará de forma gratuita a favor del GADIP del Municipio de Cayambe, hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del predio que será beneficiado con la obra
Pública; este porcentaje podrá ser deducido por concepto de cincuenta por ciento (50%) del pago de la contribución especial de mejoras.

Si el área a ser afectada por la apertura de la vía supera el 5% el GADIP del Municipio de Cayambe, pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el avalúo catastral.

Art. 118.- Procedimiento.- Para estos casos se emitirá un informe por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial indicando cual es el área de afectación del terreno beneficiado de la obra pública, para la respectiva Declaración de Utilidad Pública con fines de expropiación.

TÍTULO XI

DECLRATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN

Art. 119.- La Dirección de Desarrollo Territorial será la encargada de realizar el proceso técnico de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación conjuntamente con el Procurador Síndico quien realizara el proceso legal de la misma.

Procedimiento.- El procedimiento para la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación es el siguiente:

1. Motivación de la declaratoria debidamente justificada
2. Informe de la Dirección de Desarrollo Territorial indicando que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el informe de valoración del bien según el avalúo catastral; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.
3. Iniciar con el trámite legal por medio del Procurador Síndico en apego a lo indicado en la sección 7a del Código Orgánico de organización territorial Autonomía y Descentralización.

TÍTULO XII

AUTORIZACIÓNES APROBADAS POR EL MUNICIPIO

Art. 120.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de un titulo traslaticio de dominio, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán los planos aprobados, informes de aprobación, autorizaciones y resoluciones de aprobación, y serán documentos habilitantes e integrantes como parte de las escrituras, sin este requisito, no se podrán inscribir las escrituras en el registro de la propiedad.

Art. 121.- En todos los casos de urbanizaciones o lotizaciones; el Alcalde o Alcaldesa, autorizará la individualización de los lotes de terreno fraccionados, sólo cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega recepción.

TITULO XIII

REESTRUCTURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA

Art. 122.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art. 123.- Aprobado un proyecto de urbanización, fraccionamiento o lotización, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.
Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida en el plan de ordenamiento territorial, se obligará a los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, a ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor comercial, de acuerdo al avalúo actualizado.
Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 124.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal de Cayambe 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 de la municipalidad.
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.

Art. 125.- 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. 126.- El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el Concejo Municipal de Cayambe, en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

TÍTULO XIV

REGULARIZACIÓN DE BARRIOS Y LOTIZACIONES

Art. 127.- Cuando se requiera regularizar barrios, Urbanizaciones, Lotizaciones, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Art. 486 del COOTAD.

TÍTULO XV

SANCIONES

CAPITULO I

Fraccionamientos y Urbanizaciones

Art. 128.- En caso de fraccionamientos y urbanizaciones con fines comerciales que no cumplan con la autorización municipal, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Integral Penal, Art. 201. En caso de incumplimiento en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de servicios básicos de las urbanizaciones y lotizaciones, previo informe de la Dirección de Desarrollo Territorial y Desarrollo Físico, se impondrá una multa mensual equivalente al uno por ciento (1%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas.

Art. 129- Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieren ejecutado todas las obras de infraestructura, se ejecutarán de manera inmediata las garantías.

CAPITULO II

Construcciones

Art. 130.- En caso de no ceñirse a los planos aprobados y al permiso o licencia, se sancionará con una multa de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general.

En caso de construcciones sin planos, permisos o licencias correspondientes aprobadas, serán derrocados previo el legal y debido proceso establecido en esta ordenanza siempre y cuando no hayan prescrito la infracción administrativa y la sanción (Art. 399 del COOTAD).
Quien no realice la construcción de cerramientos de sus predios, precautelando la seguridad y salubridad del sector será sancionado con cinco salarios básicos unificados del trabajador en general, en el primer año; en el segundo año el Municipio realizará la construcción de los mismos y el valor de la inversión se recuperará vía coactiva.

TITULO XVI

PROCEDIMIENTO, CONTROL Y SANCIONES

CAPITULO I

Procedimiento y control

Art. 131.- La Dirección de Desarrollo Territorial, de la cual la Comisaría de Construcciones es parte, serán las instancias administrativas responsables de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta ordenanza.
El Concejo Municipal será la última instancia competente para conocer y resolver los trámites que llegan a su conocimiento por apelación en el caso de derrocamientos.

La Dirección de Desarrollo Territorial por medio del Comisario Municipal de Construcciones será la entidad competente para conocer, tramitar en primera instancia y ejecutar las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 132.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado por escrito debidamente motivado y documentado donde se determine acción u omisión imputada y los nombres de los presuntos infractores.

Art. 133.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de diez días para que contesten de manera fundamentada. Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días. El Comisario podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.
Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de diez días se dictará la resolución motivada, la misma que deberá ejecutarse de manera inmediata.

Art. 134.- De la resolución del Comisario en cuanto a los derrocamientos, dentro del plazo de cinco días, se podrá interponer la apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, para su tratamiento en el Concejo Municipal.
El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente.

Art. 135.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas y leyes vigentes.

Art. 136.- 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 solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrara ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

Art. 137.- Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

CAPÍTULO II

Sanciones

Art. 138.- Incumplimientos y sanciones.- Para la aplicación de sanciones se utilizará como base el m2 de construcción establecido cada año por la Dirección de Desarrollo Territorial con la siguiente tabla:

Sanciones	
Construcción sin permiso	costo de construcción x 0,01
Alteración de línea de fábrica	costo de la construcción x 0,005
Invasión de retiros	costo de la construcción x 0,005
Alteración de adosamientos	costo de la construcción x 0,005
Aumento de pisos (alturas)	costo de la construcción x 0,01
Alteración del proyecto	costo de la construcción x 0,005
Falta de rótulo de dirección técnica	costo de la construcción x 0,001
Habilitación de terrazas inaccesibles	costo de la construcción x 0,005
Construcciones adicionales	costo de la construcción x 0,01
Adecuación y reparación sin permiso	costo de la readecuación x 0,02

Falta de cerramiento del predio	costo del cerramiento x 0,02
Rotura de calzadas y aceras sin permiso	en este punto se obligará a la reposición de los
daños en un cien por ciento	

Estas sanciones serán establecidas sin perjuicio de lo determinado en COOTAD.

Art. 139.- Planos: Una vez notificado el propietario de la construcción y cancelada la multa, está obligado a realizar los planos arquitectónicos respectivos y estructurales, y obtener su respectiva autorización de legalización.

TÍTULO XVII

DIAPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de falta o confusión de procedimientos de esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil.

DIAPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En lo referente a zonificación, usos de suelo, y todas las normas conexas se sujetarán para el efecto, a las que a su vez contenga el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal.

SEGUNDA.- En los casos de urbanizaciones, fraccionamiento, lotizaciones, de hecho, de interés social sin autorización municipal y que se encuentren consolidados y al menos con cinco años anteriores a la vigencia de esta Ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, podrá regularizarlos sujetándose al procedimiento previsto en el Art. 486 del COOTAD. Por su Naturaleza, la presente Ordenanza tendrá el carácter de especial y prevalecerá sobre cualquier otra que se le oponga.

TERCERA.- Todas las construcciones que no cuenten con el permiso correspondiente construidas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, deberán obtener el mismo previo el cumplimiento de los requisitos para lo que contarán con un plazo improrrogable de dos años a partir de la vigencia de esta ordenanza. Por esta y única vez, la legalización de las construcciones no se pagará la garantía y sanciones establecidas en esta ordenanza.

CUARTA.- Por esta y única vez los tramites ingresados y aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, continuarán con el trámite administrativo correspondiente de manera prioritaria, respetando el orden secuencial de su ingreso. Todo trámite aprobado desde el año 2006 por el Municipio y cuyo excedente no sobrepase del 10% en predios urbanos y el 15% en predios rurales y todas las diferencias, de la escritura original, serán válidos para su escrituración y registro, sin más requisito que la certificación de fiel copia del original, lo que justificará su vigencia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Deróguese LA ORDENANZA CODIFICATORIA DE ORDENAMIENTO URBANO, aprobada el 03 de Octubre del 2006, y todas las reformas posteriores.

DISPOSICIÓN FINAL

La Primera Reforma a la Ordenanza de Administración y Control del Territorio del cantón Cayambe entrará en vigencia una vez que sea sancionada expresa o tácitamente por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web del Municipio.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 19 días del mes de febrero de 2015.

Lic. Guillermo Churuchumbi. Msc
ALCALDE DEL GADIPMC

Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

GADIP Cayambe
Sumak Kawsaypak
Juntos por el buen vivir

SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO.- Cayambe, 20 de febrero de 2015.- La presente Reforma a la Ordenanza que antecede, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones Ordinarias, llevadas a cabo los días 12 de febrero de 2015 y el 19 de febrero de 2015. Lo certifico.-

Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Cayambe, 23 de febrero de 2015.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito al señor Alcalde Lic. Guillermo Churuchumbi, la "REFORMA A LA ORDENANZA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE ", con su respectiva certificación de aprobación para su sanción pertinente.

Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Analizada la presente Reforma a la Ordenanza que antecede, de conformidad con el art. 322 del COOTAD, la SANCIONO sin ningún tipo de objeción a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Reforma a la Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial. Cayambe, 24 de febrero del 2015.

Lic. Guillermo Churuchumbi
ALCALDE DEL GADIPMC

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
ALCALDÍA

RAZÓN.- Siento como tal que, el Lic. Guillermo Churuchumbi, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la Reforma a la Ordenanza que antecede. Lo certifico.- Cayambe, a 24 de febrero del 2015.

Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
GESTIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO