

ORDENANZA No. 10-CMC-2021
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- El 24 de febrero del 2015, se sancionó y ordenó la publicación de la Primera Reforma a la Ordenanza de Administración y Control del Territorio.
- La Asamblea Nacional, de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en junio de 2016.
- El COOTAD, en el transcurso de los años ha tenido varias reformas, siendo la última el 21 de mayo del 2018. De las reformas de mayor importancia para los usuarios ha sido la modificación del Art 424, que entre el año 2016 y 2017 se reforma el porcentaje de área verde y faculta el cambio de categoría.
- Con fecha 17 de agosto del 2020, el Colegio de Arquitectos del Ecuador, delegación Cayambe, ingresan el Oficio N.º 004-CAEDC-2020, con trámite GADIPMC-SG-2020-2265-E, en la que en su parte pertinente expresan:

Sobre la certificación de áreas:

"...Las certificaciones de áreas y linderos, solo debe realizarse en la Dirección de Avalúos y Catastros, por tener la información de fichas catastrales de los predios en donde consta toda la información referente a cabida de linderos y áreas. Se deberá establecer por interno los procesos que deban realizar las dos direcciones..."

"... Para la inscripción de los planos en el Registro de la Propiedad;...certificado de no adeudar al Municipio, línea de fábrica, el pago que se ha realizado de la certificación de áreas en el municipio todo en originales, consideramos que esta información no es necesaria para este trámite, porque ya se presentó al municipio, además de acuerdo a lo establecido en la Constitución, la Municipalidad y el Registro de la Propiedad deberían cruzar la información para agilizar los trámites. Y cotejar la información. Según lo establecido en la constitución en su Disposición Transitoria Primera numeral 8 manifiesta. Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civiles, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales..."

Sobre áreas verdes.

"... solicitamos que en los casos en los cuales las subdivisiones y fraccionamiento no son consecuencia de una resolución administrativa de urbanización no se solicite área verde..."

"...Solicitamos que el despacho de trámites se los realice de manera ágil, en los plazos establecidos en la Ley, en cumplimiento de los requisitos establecidos en ordenanzas, o resoluciones o reglamentos..."

- Con fecha 10 de septiembre del 2021, se sanciona la Ordenanza Codificada que contiene el PDOT y la Primera Reforma que Adecua la "Ordenanza que expide el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe".

- De acuerdo al registro de asistencia con fecha 07 y 13 de octubre del 2021, se lleva a cabo la socialización de la Segunda Reforma a la Ordenanza de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe, con el Colegio de Arquitectos (delegación Cayambe).
- De acuerdo al registro de asistencia, con fecha 18 de octubre del 2021, se lleva a cabo el taller N°2, de trabajo para la Segunda Reforma a la Ordenanza de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe, con el personal operativo del GADIPMC que tienen relación directa con este instrumento normativo.
- Con Memorando Nro. GADIPMC-PS-2021-1802-M, de fecha 29 de octubre de 2021, con asunto *“Proyecto de la segunda reforma a la Ordenanza de Administración y control del Territorio” suscrito por el PROCURADOR SÍNDICO, en su parte pertinente sugiere: “... Con este borrador se realice un taller de trabajo con las unidades operativas del GADIPMC que por sus funciones aplicarán esta normativa, para que se recojan la mayor cantidad de sugerencias posibles...”*
- Con fecha 08 de noviembre se realiza el taller de trabajo sobre la 2da Reforma de la “Ordenanza de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe” con las unidades operativas del GADIPMC que tienen relación directa con este instrumento normativo.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...) No. 5. En caso de conflicto entre dos leyes de la misma materia que contemplen sanciones diferentes para un mismo hecho, se aplicará la menos rigurosa, aun cuando su promulgación sea posterior a la infracción. En caso de duda sobre una norma que contenga sanciones, se la aplicará en el sentido más favorable a la persona infractora."

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 concejos provinciales y los concejos 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, i) 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 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 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, la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura en su artículo No. 3 dispone: "Las instituciones públicas o las empresas municipales que deban aprobar planos y más trabajos que correspondan a los arquitectos, no darán ningún trámite si no llevan la firma de éstos y no se presenta el comprobante de pago de la contribución a la que se refiere el Art. 31";

Que, la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil, en su artículo No. 10 dispone: "Campos de actividad de los Ingenieros Civiles legalmente autorizados para el ejercicio de su profesión.- Compete a los profesionales Ingenieros Civiles amparados por esta Ley, todo lo concerniente a estudios de prefactibilidad, factibilidad, diseño, avalúos, investigaciones, planificación, consultoría, asesoría, mediciones, análisis, especificaciones, establecimiento de métodos y sistemas, supervisión y fiscalización, elaboración de presupuestos, construcciones, docencia y cualquier otra actividad no específica, que por su naturaleza u objetivo requiera de conocimientos profesionales de ingeniería civil. Particularmente, en los siguientes campos de actividad: a) Ingeniería de Tráfico y Transporte; construcción de vías de comunicación: carreteras, caminos, calles, ferrocarriles, autopistas, incluyendo puentes, túneles, muros, etc.; aeropuertos, obras portuarias, terminales terrestres; y, demás obras complementarias. b) Proyectos de aprovechamiento hidráulico para cualquier propósito y sus obras; como presas, muros de contención, riego y drenaje, acueductos y proyectos hidroeléctricos; c) Obras sanitarias y de saneamiento, incluyendo aprovechamiento de aguas superficiales y subterráneas, estudios, proyectos de defensa y contaminación ambiental; d) Estudio de la mecánica de suelos y rocas; e) Resistencia de materiales; f) Trabajos topográficos y geodésicos; g) Oleoductos y gasoductos; h) Cálculo, diseño y construcción de estructuras de toda clase; e, i) Construcción de edificios de toda naturaleza y la otras obras, con excepción de las instalaciones correspondientes a otras ramas profesionales. Las designaciones que efectúen el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, los consejos provinciales, los gobiernos municipales y más entidades y organismos del sector público, para directores de Obras Públicas o cualquier otra denominación similar, así como para funciones técnicas que demanden el concurso de un profesional de la ingeniería civil, deberán necesariamente recaer en profesionales ingenieros civiles";

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 precautelarse las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio;

Que, la primera reforma a la Ordenanza de administración y control del territorio del Cantón Cayambe, fue aprobada los días 12 de febrero y 19 de febrero del 2015 por el Concejo y sancionada el 24 de febrero del 2015;

Que, existe un pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado sobre el tema de contribución de Áreas Verdes en Fraccionamientos de Terrenos Urbanizables en materia de Régimen Autónomo Descentralizado, según Of. PGE No. 00155 del 16-02-2018;

Que, la Ordenanza Codificada que contiene el PDOT y la primera reforma que adecua la "Ordenanza que expide el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cayambe fue aprobada en sesión extraordinaria del 6 de septiembre 2021 y en sesión ordinaria del 9 de septiembre de 2021, publicada en el Registro Oficial: Edición Especial No. 1734 de 29 de octubre de 2021;

En uso de las atribuciones conferidas en los artículos 57 literal a) 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Cayambe:

EXPIDE: LA ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE

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
05	Mapas con los polígonos del PUGS que se encuentren vigentes

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.

Coefficiente 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.

Coefficiente 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.

Fraccionamiento urbano: se denomina fraccionamiento urbano, a la división de un predio urbano de dos a cinco lotes, siempre que no amerite la ejecución de obras de infraestructura interna dentro de la propiedad a dividirse, este fraccionamiento no está obligado al pago de área verde comunal.

Fraccionamiento rural con fines residenciales: Se considera fraccionamiento rural con fines residenciales a la división de un predio rural, de dos a cinco lotes, ubicado exclusivamente dentro de los polígonos residenciales rurales y centros poblados rurales, este fraccionamiento no está obligado al pago de área verde comunal.

Fraccionamiento netamente agrícola: Se denomina fraccionamiento netamente agrícola a la división de un predio rural que, encontrándose fuera de los polígonos rurales residenciales y centros poblados, se divida de dos a doce lotes, con el fin de destinarlos exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, los que deben tener acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. Estos fraccionamientos netamente agrícolas, no está obligado al pago de área verde comunal, siempre que el fraccionamiento mantenga la actividad agrícola.

Urbanización menor: Se denomina urbanización menor a la división de un predio urbano, de dos a doce lotes, en estos casos están obligados a aportar con el 15% de área verde comunal.

Urbanización mayor: Se denomina urbanización mayor a la división de un predio urbano mayor a doce lotes, en estos casos están obligados a aportar con el 15% de área verde comunal.

Lotización rural menor: Se denomina lotización rural menor, a la división de un predio rural desde los dos lotes hasta los doce lotes, que exclusivamente se encuentre ubicado dentro de los polígonos residenciales rurales y centros poblados, en este caso están obligados a aportar con el 15% de área verde comunal.

Lotización rural mayor: Se denomina lotización rural mayor, a la división de un predio rural, que exclusivamente se encuentre ubicado dentro de los polígonos residenciales rurales y centros poblados mayor a doce lotes, en este caso están obligados a aportar con el 15% de área verde comunal.

Uso de suelo.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con

las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PUGS y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

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.- De acuerdo a lo dispuesto en el art. 424 del COOTAD, se considera fraccionamiento urbano, a la división de un predio de entre dos a cinco lotes, siempre que no amerite la ejecución de obras de infraestructura interna dentro de la propiedad a dividirse, en este caso se emitirá una autorización administrativa de fraccionamiento urbano.

Para evitar la evasión del pago de áreas verdes y la dotación de servicios públicos en sus calles y acabados de calzada y aceras, se prohíbe los fraccionamientos por etapas a partir de los cinco lotes; en el caso de que se verifique una solicitud de un nuevo fraccionamiento del mismo predio, el técnico emitirá informe negando la solicitud, pudiendo el solicitante solamente acogerse al trámite de urbanización o cancelar el área verde calculada en relación al área de la cual está solicitando el fraccionamiento. En el informe del primer fraccionamiento se hará constar que se ha exceptuado el pago de área verde por la división del lote original. Hecho que será de conocimiento de quienes intervienen en la tradición del dominio. Las obras internas de infraestructura correrán a cargo de quien solicita el fraccionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

Todo fraccionamiento urbano o rural se acogerá a la prolongación o proyección de calles existentes acoplándose a su entorno inmediato.

Solo en casos excepcionales, como por rectificaciones y adjudicaciones de franjas de afectación o protecciones y/o cuando la subdivisión sea 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, se podrá emitir una autorización administrativa de fraccionamiento urbanos de más de cinco lotes por una sola vez para todos los herederos o beneficiarios, de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Para evitar la evasión del pago de áreas verdes y la dotación de servicios en sus calles y acabados de calzada y aceras, a los fraccionamientos que se han acogido a la excepción antes descrita, se prohíbe el fraccionamiento por etapas una vez ejecutado el primer fraccionamiento para todos sus beneficiarios; en el caso de que se verifique una solicitud de un nuevo fraccionamiento del mismo predio, el técnico emitirá informe negando la solicitud, pudiendo el solicitante solamente acogerse al trámite de urbanización y cancelar el área verde calculada en relación al área de la cual está solicitando el fraccionamiento. En el informe del primer fraccionamiento se hará constar que se ha exceptuado el pago de área verde por la división del lote original acogiéndose a la excepción del fraccionamiento. Hecho que será de conocimiento de quienes intervienen en la tradición del dominio. Las obras internas de infraestructura correrán a cargo de quien solicita el fraccionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

En la aplicación de esta Ordenanza sobre fraccionamientos en general, se contabilizarán todos los lotes que se fraccionen del lote principal a nombre del propietario original, desde la vigencia de esta reforma; si con el objetivo de evadir el pago de áreas verdes se realizare fraccionamientos por etapas, se autorizará exclusivamente tramites de urbanización y el área verde se calculará sobre el área del predio del cual se solicita el nuevo fraccionamiento.

Se podrán fraccionar aquellos inmuebles que cuenten con área, dimensiones y colindantes en el respectivo título de propiedad y que tengan accesos hasta la calle pública. En caso de no contar con lo antes expuesto, primero se realizará el trámite de regularización de: a) cabidas; b) linderos; c) excedentes d) diferencias e) accesos, según sea el caso.

Se podrán fraccionar lotes urbanos o rurales que se encuentren en derechos y acciones, siempre y cuando se complete en terreno, en escrituras y gravámenes el 100% de los derechos y acciones, y se cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS, sus excepciones y lo normado en esta reforma, el trámite será solicitado y firmado por todos los copropietarios.

Art. 5.- El ancho mínimo de los ingresos a los lotes fraccionados serán los siguientes:

De cero a cuarenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 3,00m;
De cero a cincuenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 4,00m de ancho;
De cero a sesenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 6,00m de ancho;
De cero a ochenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 8,00m de ancho;
De más de ochenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 10,00m de ancho;
La calle interna de todo fraccionamiento urbano o rural, será completamente recta sin quiebres desde el ingreso hasta el final.

El ancho de las calles de acceso a los terrenos subdivididos tendrá directa relación con la morfología del terreno y el lote mínimo permitido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cayambe, hecho que será observado por el técnico en el momento de aprobar el fraccionamiento. Para estos casos se debe dar cumplimiento al artículo 470 del COOTAD.

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 N° 1, 2 y 3.

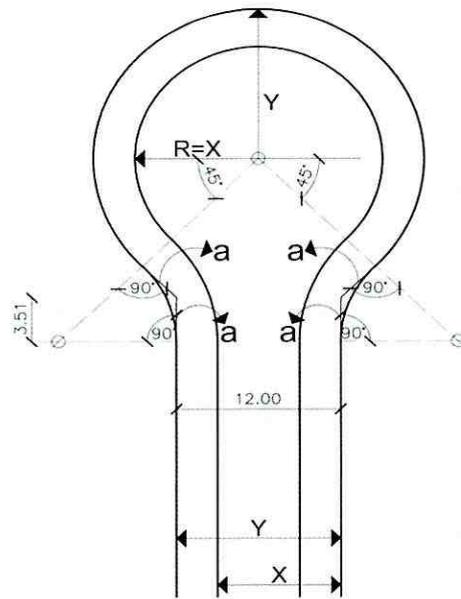
El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

$r=c+a$ donde:

r: es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno

c: es el ancho de la calzada

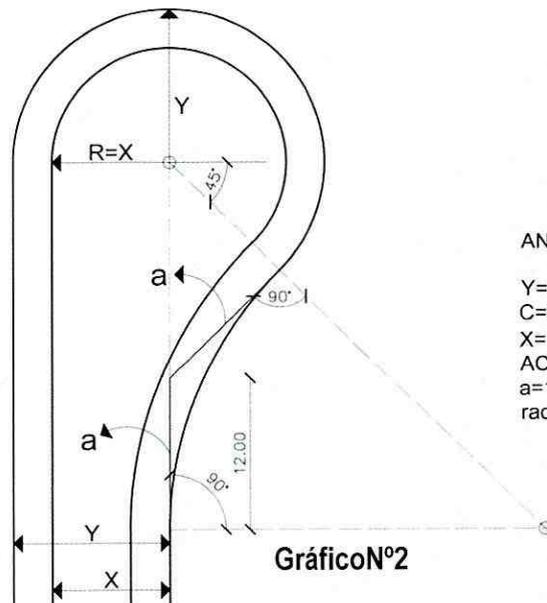
a: es el ancho de una acera



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

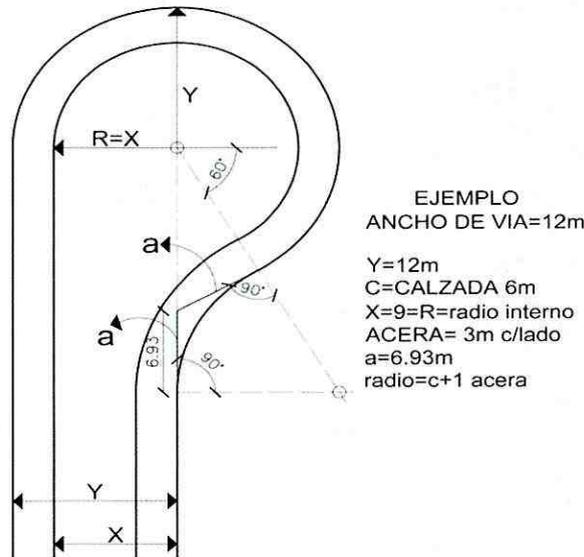
GráficoN°1



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



Esta normativa se sujetará además a lo dispuesto en la reforma de la Ordenanza que contiene Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cayambe y será emitida en el informe de regulación municipal o línea de fábrica y para su emisión, se solicitará lo siguiente:

- 1.- Formulario de requerimientos.
- 2.- Carta del impuesto predial del año en curso.

En los casos que existan duda sobre la ubicación o normativa que se aplicará al predio motivo de la solicitud, antes de emitir el informe de regulación municipal, el técnico municipal realizará una inspección al predio en compañía del propietario o solicitante.

La línea de fábrica o informe de regulación municipal, tendrá una validez de 2 años a partir de su emisión.

Art. 6.- Cabida del inmueble.- La cabida mínima de los lotes, respetará lo establecido en los polígonos especificados en el PUGS y sus excepciones.

Art. 7.- 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. 8.- Áreas verdes y comunales en fraccionamientos urbanos.- En toda división de lotes urbanos, que provenga de una autorización administrativa de fraccionamiento urbano incluidas sus excepciones, no se exigirá la contribución de áreas verdes, ni en dinero, ni en terreno.

En toda división de lotes urbanos que provengan de una autorización administrativa de urbanización, se exigirá la contribución del 15% de área verde comunal sea en dinero o terreno según lo estipulado en el Art. 424 del COOTAD.

Art. 9.- Procedimiento para los casos de pago de áreas verdes en dinero.- Según lo dispone el Art. 424 del COOTAD, donde sea exigible el aporte de área verde, 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 al siguiente procedimiento:

1. La Jefatura de Administración y Control del Territorio, solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastros, el avalúo por metro cuadrado del predio a ser dividido.
2. La Dirección de Avalúos y Catastros emitirá el avalúo correspondiente de la propiedad.
3. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá un comprobante de cobro sobre el valor a ser cancelado de acuerdo al avalúo emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros.
4. Una vez cancelados los valores en las ventanillas de recaudación, se procederá a despachar el trámite, para lo que deberá verificar el pago de la tasa de aprobación de planos de la urbanización.

Art. 10.- 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 la subdivisión sea producto de una resolución administrativa de fraccionamiento urbano incluido sus excepciones.
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 o predios de cualquier institución pública, cuyos lotes resultantes continúen con fines de uso público.

Art. 11.- Procedimiento para la aprobación de fraccionamiento urbano.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial mediante informe de la Jefatura de Administración y Control del Territorio, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Informe de regulación municipal o línea de fábrica.
2. Copia del pago del impuesto predial actualizado;
3. Copia de la escritura; Registrada o razón de registro;
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; libre de gravámenes
6. Un original y cuatro copias del plano de fraccionamiento, firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil y el propietario, o propietarios que consten en el certificado de gravámenes;

7. 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;
8. 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;
9. Archivo digital, formato DWG;
10. El profesional responsable de suscribir el proyecto de fraccionamiento urbano será de las ramas de la arquitectura o ingeniería civil, conforme lo menciona la LOOTUGS y las Leyes del ejercicio profesional, los cuales deben mantener sus títulos registrados en la SENESCYT y en el GADIPMC, para realizar sus actividades profesionales en el Cantón.

Art. 12.- 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 georreferenciado considerará su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, 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;
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 georreferenciación 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 o IRM (informe de regulación municipal), el propietario solicitara al Municipio dicho replanteo, y se emitirá una certificación por la Dirección de Avalúos y Catastros de acuerdo al art. 55 del PUGS;
6. El título del plano contendrá el tipo de trámite que realiza el propietario al Municipio para su aprobación.

Art. 13.- Costos: El costo de aprobación del fraccionamiento urbano se calcularán según la siguiente fórmula: $1,2 \times 1000$ del avalúo según el impuesto predial.

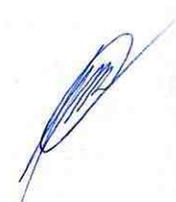
Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012

CAPÍTULO II Urbanizaciones

Art. 14.- Se considera urbanización menor a la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas y de expansión urbana del Cantón, desde dos a doce lotes, y Urbanización mayor, superior a doce lotes, en ambos casos se emitirá una autorización administrativa y/o legislativa de urbanización.

La dotación de los servicios básicos dentro de la propiedad correrá a cargo de los propietarios de acuerdo al artículo 470 del COOTAD.

En toda división de lotes urbanos que provengan de una autorización administrativa de urbanización, se exigirá la contribución del 15% de área verde comunal sea en dinero o terreno



según lo estipulado en el Art. 424 del COOTAD, Estas áreas verdes y comunales estarán obligatoriamente ubicadas en sitios equidistantes y con frente a una calle pública, en un solo cuerpo.

Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese uso, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables, por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, no estarán sujetas a ningún tipo de negociación, enajenación, ni transferencia total o parcialmente sino de la forma prevista en el COOTAD. Se exceptúa de esta condición a las áreas verdes que se encuentren en las áreas consolidadas y en el caso de instituciones públicas y/o Municipales que pretendan consolidar equipamientos públicos de cualquier tipo.

Se exceptúa de esta normativa los casos de fraccionamientos de más de cinco lotes, cuando la subdivisión sea 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 y que provengan de una autorización administrativa de fraccionamiento urbano.

Art. 15.- Aprobación.- Las urbanizaciones menores serán aprobadas sin Ordenanza, a través de una resolución administrativa de la máxima autoridad Municipal o su delegado, atendiendo las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conjuntamente con la Jefatura de Administración y Control del Territorio, con los mismos requisitos, procedimiento y costos estipulados para los fraccionamientos urbanos. El Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza las urbanizaciones mayores, atendiendo las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la Jefatura de Administración y Control del Territorio.

En ambos casos las garantías para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura, serán aceptadas por parte del GADIPMC, preferentemente en lotes del mismo predio a cotizarse o urbanizarse, los que serán hipotecados a favor de la Municipalidad, asegurándose que tengan igual costo al de las obras a realizar.

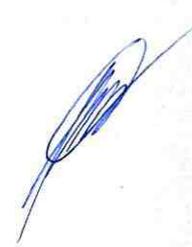
En ningún caso se podrá vender terrenos urbanos, de expansión urbana y en los centros poblados a cooperativas de viviendas o grupos de personas con fines habitacionales, sin la debida y previa aprobación de la urbanización por parte del Concejo Municipal.

Art. 16.- Una vez aprobada la urbanización de forma definitiva por el Concejo Municipal, se remitirá el expediente que contendrá los sustentos técnicos y el proyecto de Ordenanza de la urbanización a Sindicatura del GADIPMC, para que se actúe conforme al procedimiento legislativo, aprobada la Ordenanza en el legislativo, 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 Planificación y Ordenamiento Territorial para que se continúe con el trámite legal correspondiente.

Sección 1

Anteproyecto de urbanizaciones

Art. 17.- 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, georreferenciados 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. Todo documento y planos deben ser firmados por el o los propietarios o representante legal en caso de haberlo y por el profesional responsable del proyecto, que deberá mantener registrado su título en la SENESCYT y el GADIPMC;
7. Informe de regulación municipal o Línea de Fabrica;
8. Certificado emitido por la Dirección de Avalúos Catastros de acuerdo al artículo 55 del PUGS, el replanteo de los bordes superiores de quebradillas, quebradas o ríos;
9. Copia de pago del impuesto predial actualizado;
10. 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;
11. Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

El procedimiento para la solicitud de trazado de bordes de ríos, quebradas, quebradillas, para cualquier trámite, se lo hará de la siguiente manera:

El propietario solicitará su trazado a través de un oficio dirigido a la Dirección de Avalúos y Catastros, quien remitirá al solicitante y a planificación el informe con sus respectivas coordenadas, mismas que serán actualizadas en el catastro y constarán en los planos de la urbanización.

Art. 18.- 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. 19.- 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Administración y Control del Territorio; 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. 20.- El proyecto definitivo se presentará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 17 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 georreferenciados 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 arquitecto proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (15 x 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. 21.- 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 y frente mínimo que se ajustará a lo establecido en los polígonos correspondientes y articulados establecidos en el PUGS que se encuentre vigente;
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 acogiendo la norma técnica que para este efecto se encuentre vigente;
14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle pública 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;

15. 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%);
16. Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley en dichas franjas no se podrán implantar lotes ni áreas verde comunales.

Sección 4

Obras de infraestructura y garantías

Art. 22.- 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 de acuerdo a la norma vigente;
5. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180 \text{ Kg./cm}^2$;
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, en formato DWG, 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. 23.- 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 preferentemente hipoteca de lotes 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. 24.- 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 los técnicos de la Dirección de Obras Públicas y la Jefatura de Administración y Control del Territorio, al menos una vez cada mes, mismos que presentarán un informe a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 25.- 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. 26.- 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, 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 Planificación y Obras Públicas. 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 encuentre 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. 27.- 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 garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Art. 28.- Luego de la transferencia de dominio de todos los lotes a los nuevos propietarios, estos se acogerán a la normativa de adosamientos, retiros, altura de edificación y usos, determinado en los polígonos correspondientes del PUGS que esté vigente y a los permisos de construcción de lo que trata esta Ordenanza.

Art. 29.- 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. 30.- 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, la Jefatura de Administración y Control del Territorio controlará e informará, 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. 31.- Se considera fraccionamiento rural con fines residenciales a la división de un predio rural de dos a cinco lotes, ubicado exclusivamente dentro de los polígonos residenciales rurales y centros poblados rurales, los cuales se sujetarán a lo normado en estos polígonos, articulados y excepciones establecidos en el PUGS que se encuentre vigente.

Solo en casos excepcionales, como por rectificaciones y adjudicaciones de franjas de afectación o protecciones y/o cuando la subdivisión sea por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad ascendente o descendente, o particiones entre hermanos cuyo título fue adquirido de los padres o abuelos, en particiones judiciales o partición de bienes con sentencia judicial, se podrá emitir una autorización administrativa de fraccionamiento rural con fines residenciales de más de cinco lotes por una sola vez para todos los herederos o beneficiarios.

Para evitar la evasión del pago de áreas verdes y la dotación de servicios en sus calles y acabados de calzada y aceras, a los fraccionamientos con fines residenciales para particulares y los que se han acogido a la excepción por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad, se prohíbe el fraccionamiento por etapas una vez ejecutado el primer fraccionamiento o para todos sus beneficiarios; en el caso de que se verifique una solicitud de un nuevo fraccionamiento del mismo predio, el técnico emitirá informe negando la solicitud, pudiendo el solicitante solamente acogerse al trámite de urbanización o cancelar el área verde calculada en relación al área de la cual está solicitando el fraccionamiento. En el informe del primer fraccionamiento se hará constar que se ha exceptuado el pago de área verde por la división del lote original o acogiéndose a la excepción del fraccionamiento. Hecho que será de conocimiento de quienes intervienen en la tradición del dominio. Las obras internas de infraestructura correrán a cargo de quien solicita el fraccionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

En la aplicación de esta Ordenanza sobre los fraccionamientos en general, se contabilizarán todos los lotes que se fraccionen del lote principal a nombre del propietario original, desde la vigencia de esta reforma, si por decisión del propietario o con el objetivo de evadir el pago de áreas verdes se realiza fraccionamiento por etapas, se emitirá autorización administrativa para lotización y el área verde se calculará en relación del predio del cual se solicite el nuevo fraccionamiento.

Se podrán fraccionar aquellos inmuebles que cuenten con área, dimensiones y colindantes en el respectivo título de propiedad y que tengan accesos hasta la calle pública. En caso de no contar con lo antes expuesto, primero se realizará el trámite de regularización de: a) cabidas; b) linderos; c) excedentes d) diferencias e) accesos, según sea el caso, cumpliendo con las formalidades que exige la ley y esta Ordenanza.

La dotación de los servicios básicos dentro de la propiedad será de responsabilidad de los propietarios de acuerdo al Art. 8 de esta Ordenanza y al artículo 470 del COOTAD

Art. 32.- Cabida de lotes.- La cabida mínima de los lotes rurales con fines habitacionales, se respetara lo normado en cada uno de los polígonos rurales de los centros poblados, especificados en la reforma del PUGS vigente con sus excepciones establecidas para este efecto.

Art. 33.- 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. 34.- Áreas verdes en fraccionamientos rurales con fines urbanísticos.- En toda división de lotes rurales con fines residenciales, que provengan de una resolución administrativa de autorización de fraccionamiento rural con fin residencial, incluidas sus excepciones, no se exigirá la contribución correspondiente a áreas verdes.

En las divisiones que provengan de una resolución administrativa de lotización menor o mayor, se exigirá la contribución del 15% de área verde comunal sea en dinero o terreno según lo estipulado en el Art. 424 del COOTAD.

Art. 35.- Casos en que se puede pagar de acuerdo al avalúo catastral por el área verde y comunal.-

Cuando el fraccionamiento rural con fines residenciales, está obligado a realizar la contribución de área verde comunal, la Municipalidad le exigirá el pago en dinero correspondiente al 15% del avalúo catastral, si es que el área útil a fraccionarse es igual o menor a 3000m² de acuerdo al COOTAD.

En el informe del primer fraccionamiento se hará constar que se ha exceptuado el pago de área verde por la división del lote original. Hecho que será de conocimiento de quienes intervienen en la tradición del dominio. Las obras internas de infraestructura correrán a cargo de quien solicita el fraccionamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

Procedimiento de pago.- en cualquiera de los casos establecidos en el Art. 35 de esta ordenanza 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por medio de la Jefatura de Administración y Control del Territorio 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 Planificación y Ordenamiento 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. 36.- 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. 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,
4. Cuando exista fraccionamiento para donación a instituciones públicas y / o barrios y comunidades para la ejecución de proyectos de equipamiento social o comunitario;
5. Cuando la división de un predio rural provenga de una resolución administrativa de fraccionamiento rural con fin residencial.

Art. 37.- Aprobación de fraccionamientos rurales.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante informe de la Jefatura de administración y Control del Territorio, será la encargada de aprobar el fraccionamiento rural con fines residenciales, previo la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario.

1. Informe de regulación municipal o línea de fábrica.
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. Cuatro copias de los planos, firmados por un Arquitecto o Ingeniero Civil, y el propietario o propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
7. 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;
8. 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;
9. Archivo digital, formato DWG;
10. El profesional responsable del proyecto de fraccionamiento rural con fines residenciales será de las ramas de Arquitectura e Ingeniería civil conforme lo menciona la LOOTUGS y las Leyes del ejercicio profesional, los cuales deben estar registrados en la SENESCYT y en el Municipio para su actividad profesional en el Cantón.

Art. 38.- 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 poblados y centros cívicos de las comunidades, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley;
2. Área total del terreno a fraccionarse;
3. Número y área de cada uno de los lotes fraccionados y su nuevo propietario;
4. Área útil;
5. Áreas de afectación y de protección según el capítulo y artículos correspondientes;
6. Cuadro de linderos;
7. Los planos de fraccionamientos rurales con fines residenciales, serán georreferenciado y con curvas de nivel;

8. Los fraccionamientos rurales que se encuentren dentro de una franja de 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 articularán a la normativa vial del entorno urbano circundante.

El ancho mínimo de los ingresos a los lotes rurales fraccionados con fines residenciales, serán los siguientes:

De cero a cuarenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 3,00m;
De cero a sesenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 4,00m de ancho;
De más de sesenta metros de profundidad, el ingreso mínimo será de 6,00m de ancho.

Art. 39.- Costos.- Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se realizará de acuerdo al siguiente cálculo: $1,2 \times 1000$ del avalúo catastral.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

CAPÍTULO II

Lotizaciones rurales

Art. 40.- Se considera lotización rural menor, a la división de un predio rural desde dos lotes hasta los doce lotes y Lotización rural mayor a la división de un predio rural mayor a doce lotes, que exclusivamente se encuentren ubicados dentro de los polígonos residenciales rurales y los centros poblados rurales, estas lotizaciones deberán tener la factibilidad inmediata para contar con los servicios básicos y serán consideradas con fines de vivienda, por lo que están obligadas a aportar con el 15% de área verde comunal en ambos casos.

No se autorizará lotizaciones rurales 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.

En los demás casos será el Concejo Municipal, quien autorizará el mejor aprovechamiento del suelo en base a la contribución onerosa de derechos, según lo estipulado en el Art. 49 de la reforma al PUGS vigente, en concordancia con el Art. 72 de la LOOTUGS.

Art. 41.- Cabida del lote.- La cabida mínima de los lotes rurales con fines residenciales para las lotizaciones, se respetará lo normado en cada uno de los polígonos rurales residenciales de los centros poblados, especificados en la reforma del PUGS vigente con sus excepciones establecidas para este efecto.

Art. 42.- Requisitos.- En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo, se sujetará a lo dispuesto en los artículos 17, 18, 19 y 20 de la presente Ordenanza.

Requisitos, procedimientos y costos: En lo que tiene que ver a requisitos, procedimientos y costos de aprobación y garantías para las lotizaciones rurales menores y mayores, se acatará a lo establecido para las urbanizaciones de igual categoría.

Sección 1

Normas técnicas

Art. 43.- 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 aceptará 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. El ancho mínimo de los ingresos y calles de las lotizaciones rurales menores serán de 8,00m de ancho;
4. El ancho mínimo de las calles internas de las lotizaciones rurales mayores debe ser de 8,00m, y los ingresos principales desde la calle pública en ningún caso será menor a los 10,00m de ancho;
5. Las lotizaciones rurales que se encuentren dentro de una franja de 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;
6. Todo plano que se presente para la aprobación de las lotizaciones menores y mayores, debe ser georreferenciado y con curvas de nivel. Los planos deben ser firmados por el o los propietarios o representante legal en caso de haberlo y por el profesional arquitecto responsable del proyecto, que se encuentre registrado en la SENESCYT y el Municipio.

Art. 44.- Áreas verdes en lotizaciones rurales con fines habitacionales.- Toda lotización rural sea menor o mayor, dejarán 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.

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. Se exceptúa de esta condición a las áreas verdes que se encuentren en las áreas consolidadas en el caso de instituciones públicas y/o Municipales, que pretendan consolidar equipamientos públicos de cualquier tipo.

Art. 45.- Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública. El propietario o promotor pasará 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. 46.- 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 $f'c= 180 \text{ Kg./cm}^2$;
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 Públicas;
5. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales.

Art. 47.- 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 preferentemente hipoteca de lotes. La garantía debe estar vigente y por lo 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. 48.- Además se sujetarán a lo previsto en los artículos 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de la presente Ordenanza según sea el caso.

TÍTULO IV FRACCIONAMIENTOS NETAMENTE AGRÍCOLAS

Art. 49.- Se considera fraccionamiento netamente agrícola a la división de un predio rural que se encuentre fuera de los polígonos rurales residenciales desde dos a doce lotes destinados al cultivo o explotación agropecuaria, pecuaria y ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. Estos fraccionamientos netamente agrícolas, no están obligados a aportar con el 15% de área verde.

Solo en casos excepcionales, como por rectificaciones y adjudicaciones de franjas de afectación o protecciones y/o cuando la subdivisión sea por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad ascendente o descendente, o particiones entre hermanos cuyo título fue adquirido de los padres o abuelos, en particiones judiciales o partición de bienes con sentencia judicial, se podrá emitir una autorización administrativa de fraccionamiento agrícola de más de doce lotes por una sola vez para todos los herederos o beneficiarios.

Solo cuando existan casos especiales de subdivisiones netamente agrícolas de más de doce lotes destinados para la venta a particulares, particiones entre comuneros, particiones de asociaciones agrícolas entre sus socios, se tendrá que solicitar la resolución legislativa de aprobación de parte del Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Y en los demás casos será el Concejo Municipal, quien autorizará el mejor aprovechamiento del suelo en base a la contribución onerosa de derechos, según lo estipulado en el Art. 49 de la reforma al PUGS vigente, en concordancia con el Art. 72 de la LOOTUGS.

Art. 50.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 51.- Aprobación de fraccionamientos agrícolas.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante informe de la Jefatura de Administración y Control del Territorio, será la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Informe de regulación municipal o línea de fábrica;
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. Cuatro copias de los planos, firmados por uno de los profesionales de las ramas de Arquitectura e Ingeniería Civil que se encuentren registrados en la SENESCYT y el Municipio más la firma del o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
7. 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;
8. Archivo digital, formato DWG;
9. El profesional responsable del proyecto de fraccionamiento agrícola será de las ramas de Arquitectura e Ingeniería civil conforme lo menciona la LOOTUGS y las Leyes del ejercicio profesional, los cuales deben estar registrados en la SENESCYT y en el Municipio para su actividad profesional en el Cantón.

Art. 52.- Cabida del lote.- Para determinar la cabida mínima de los lotes rurales con fines agrícola, se respetará lo normado en cada uno de los polígonos rurales agrícolas, especificados en la reforma del PUGS vigente con sus excepciones establecidas para este efecto.

Art. 53.- 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. 54.- La vías que se proyecten, pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público, lo cual constará en el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad tanto el informe cuanto el plano respectivo.

Art. 55.- 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. 56.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

Art. 57.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y

al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Art. 58.- Costos.- Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se calculará según la siguiente fórmula: $1,2 \times 1000$ del avalúo según el pago del impuesto predial.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

TITULO V AFECTACIONES Y PROTECCIONES

CAPITULO I Afectaciones

Art. 59.- 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 Infraestructura Vial 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.

Las franjas de afectación de la vía panamericana, continuaran siendo de propiedad del propietario original del predio que colinde con esta vía, lo que se prohíbe en estas franjas de afectación es la implantación de cualquier tipo de edificación o cerramiento, según lo estipulado en la ley de Infraestructura vial, su reglamento, Acuerdo Ministerial No. 084 del 30 de noviembre del 2011 y Acuerdo Ministerial No. 039 del 26 de noviembre del 2019

El tramo Ascazubi – Cuzubamba, al estar vigente la declaratoria de utilidad pública de las franjas de afectación de 25,00m de ancho a cada lado, no se podrán transferir estas franjas y se quedaran como tales con el propietario original para una futura expropiación, en este tramo, toda el área de las franjas de afectación, serán catalogadas como áreas de paso de servidumbre para los nuevos propietarios compradores de los predios que colinden con la panamericana, prohibiéndose ejecutar cualquier construcción, edificación o cerramientos dentro de la franja de 25,00m de ancho medida desde el eje vial.

El tramo Cuzubamba – Cayambe, tiene una franja de afectación de 25,00m de ancho desde el eje vial, estas franjas de afectación podrán transferirse conjuntamente con el área útil del terreno, especificando el área de afectación y el área útil, prohibiéndose ejecutar cualquier construcción, edificación o cerramientos dentro de la franja de 25,00m de ancho a cada lado de la vía, medida desde el eje vial.

El tramo Cayambe – Cajas, tiene una franja de afectación de 35,00m de ancho desde el eje vial, estas franjas de afectación podrán transferirse conjuntamente con el área útil del terreno,

especificando el área de afectación y el área útil, prohibiéndose ejecutar cualquier construcción, edificación o cerramientos dentro de la franja de 35,00m de ancho a cada lado de la vía, medida desde el eje vial.

El tramo Cayambe – Limite con Pedro Moncayo, tiene una franja de afectación de 25,00m de ancho desde el eje vial, estas franjas de afectación podrán transferirse conjuntamente con el área útil del terreno, especificando el área de afectación y el área útil, prohibiéndose ejecutar cualquier construcción, edificación o cerramientos dentro de la franja de 25,00m de ancho a cada lado de la vía, medida desde el eje vial.

Dentro de los límites urbanos de la Ciudad de Cayambe y de las Cabeceras parroquiales, donde exista la afectación vial de la Panamericana, cuando se vaya a proyectar urbanizaciones, estas franjas serán utilizadas para diseñar vías paralelas y alternas a la panamericana que servirán para disminución de flujo vehicular directo hacia la panamericana; en los fraccionamientos que se realicen en estas zonas, se podrán utilizar estas franjas de afectación como estacionamientos, parqueaderos para los lotes frentistas.

En las ventas de lotes que colidan con la panamericana que se ejecutaron con anterioridad a esta segunda reforma de la Ordenanza, a través de fraccionamientos o urbanizaciones y si dejaron libre como acceso a los lotes escriturados, se quedaran como acceso a los lotes y no podrán retroactivamente adjudicarse a ningún título, hasta cuando se amplíe la Panamericana y pueda solicitar el proceso legal correspondiente.

CAPITULO II

Protecciones

Art. 60.- 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. 61.- 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. 62.- 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.

Las franjas de protección de ríos quebradas, quebradillas, especificadas en los artículos precedentes, continuarán siendo de propiedad del predio que colinde con estos afluentes públicos, lo único que se prohíbe en estas franjas de protección es la implantación de cualquier tipo de edificación o construcción en general, por lo que cuando se realice una transferencia de un predio frente a estos afluentes, se lo hará de forma conjunta el área útil y el área de protección al mismo

propietario, especificando que área es útil y que área corresponde al área de protección.

Art. 63.- 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 aplicará la Ordenanza respectiva. Las áreas de protección ecológica como humedales, paramos y sitios de cuidado ambiental, se aplicarán las ordenanzas y leyes referente a este tema.

TÍTULO VI DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 64.- 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.

Para la declaratoria de propiedad horizontal por parte del Municipio, el total de las viviendas o departamentos, deben por lo menos contar con un 70% de avance de obra, dicho porcentaje corresponderá a que todas las unidades habitacionales por lo menos deben estar en obra gris, acometidas de servicios básicos independientes y con instalaciones eléctricas y sanitarias internas y externas funcionando, previa inspección del técnico municipal.

Solo cuando la finalidad de la propiedad horizontal es para herencias donaciones o ventas hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada, se permitirá la declaratoria de propiedad horizontal en planos, es decir sin que se encuentren construidas las viviendas.

Para la aplicación de esta excepción, el o los nuevos propietarios están obligados en un plazo de 3 años a concluir con la construcción de las viviendas, hasta tanto se prohíbe realizar nuevas transferencias de dominio de estas propiedades, transcurrido este plazo, previa verificación del avance de la construcción por parte de las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial y Avalúos y Catastros, el Municipio anulara la declaratoria de propiedad horizontal si no se ha cumplido con la construcción de las viviendas y notificara al Registro de la propiedad y propietario sobre esta anulación de la declaratoria de propiedad horizontal

Art. 65.- Áreas verdes y comunales.- Cuando existan áreas verdes y comunales (para recreación - área verde y para reuniones - salón comunitario), producto de la construcción de conjuntos habitacionales que están obligados a aportar con el 15% de su área útil y que está destinada para la recreación y/o reuniones de sus copropietarios, para su declaratoria de propiedad horizontal se hará constar el porcentaje correspondiente en alcuotas de uso comunal de estas áreas para cada copropietario.

Antes de la declaratoria de propiedad horizontal se verificará que esté concluida la construcción de todo el equipamiento comunal según se haya aprobado el plano de edificación.

Art. 66.- 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, alcuotas y propietario de cada área de uso exclusivo, uso comunal y área verde comunal si la hubiere.

Art. 67.- Requisitos.- Para propiedad horizontal:

1. Solicitud dirigida al Sr.(a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Informe de regulación municipal o 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 alcuotas, 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 linderación (cuadro de linderos);
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.

Nota: Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alcuotas y linderación, deben estar firmados por un Arquitecto registrado en el Municipio.

Art. 68.- Costos.- Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Jefatura de Estudios y Proyectos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y se cobrará el 1 x 1000 del costo total. Así Propiedad horizontal=área de construcción x 0.001 (1x1000 del costo de la construcción).

Art. 69.- 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y Jefe de Administración y Control del Territorio. De ser favorable se pasará a firmar los planos y cuadros de alcúotas, se emitirán las órdenes de pago del permiso de aprobación, para finalmente ser entregado el trámite al propietario para continuar en la notaría.

TITULO VII

APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DE CONJUNTOS HABITACIONALES

CAPITULO I

Aprobación de planos arquitectónicos

Art. 70.- 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 y rurales 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 Planificación y Ordenamiento Territorial conjuntamente con el Jefe de Administración y Control del Territorio, aprobarán mediante la suscripción de firmas en los planos respectivos.

Por motivos de aplicación de la presente Ordenanza, para la aprobación de cualquier edificación, se interpretará que desde el nivel de la acera para arriba en altura se llamarán pisos (primer piso, segundo piso etc.) y desde el nivel de la acera para abajo en profundidad, se llamarán subsuelos (primer subsuelo, segundo subsuelo etc.). Las tapagradadas en terrazas o cubiertas de cualquier edificación, no se contabilizará como un piso adicional de cualquier construcción.

Los mezanines serán considerados como tal, mas no se contabilizarán como un segundo piso adicional a la construcción, pero si se tendrá que dibujarlo en su totalidad y se incluirá para el cálculo del área de construcción y sus respectivos costos a cancelar.

Art. 71.- Requisitos.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud de requerimiento;
2. Informe de regulación municipal o línea de fábrica;
3. Carta del impuesto predial vigente, del predio en el que se vaya a construir;
4. Hoja estadística del INEC;
5. Copia de la escritura registrada;
6. Formulario de revisión de planos descargado gratuitamente de la plataforma municipal;
7. Cuatro planos arquitectónicos impresos en tamaño A1, incluido en estos planos de forma conjunta las instalaciones eléctricas y sanitarias de la edificación y su correspondiente archivo digital en autocad, hasta aquí los requisitos para edificaciones de vivienda que jamás tendrán ampliaciones de más de dos pisos;
8. Cuatro planos estructurales impresos en tamaño A1 incluido su archivo digital en autocad exclusivamente para aquellos proyectos que se prevea una ampliación futura de tres pisos o más, los planos estructurales se presentaran desde la planta baja donde se justificara la resistencia de la estructura de la edificación hasta su altura definitiva a futuro. Estos planos estructurales se irán complementando conforme se solicite la aprobación de los planos arquitectónicos para la ampliación de la edificación por cada planta, si así lo solicita el propietario al aprobar y construir por etapas;

9. En casos de edificaciones de más de 500m² de construcción y que tengan más de cuatro pisos, a más de los anteriores se adjuntarán memorias de cálculo, planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y estudio de suelos, de forma independiente y firmados por sus respectivos profesionales de la rama;
10. En caso de edificaciones destinadas a actividades de atención al público en general, fábricas o bodegas, que sobrepasen los 500m² de construcción sin importar los pisos construidos, se solicitará a más de los anteriores la aprobación del sistema contra incendios por parte de los bomberos;
11. En caso de intervenciones en edificios patrimoniales, o nuevas edificaciones en áreas de protección arqueológica y áreas patrimoniales en general, se solicitará la revisión y aval de parte del ente Municipal y/o INPC, encargados del área de Patrimonio Arquitectónico y/o del patrimonio cultural según sea el caso.

Art. 72.- 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 Jefatura de Estudios y Proyectos de la Dirección de Planificación y Ordenamiento 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. 73.- Requisitos para la devolución de las garantías de las construcciones.- Una vez que se haya terminado la construcción, el propietario solicitará la devolución del fondo de garantía y el permiso de habitabilidad, para lo cual se sujetará a los siguientes requisitos:

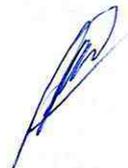
1. Copia de planos aprobados por GADIP Municipio de Cayambe;
2. Formulario de aprobación de planos 2 copias;
3. Formulario del fondo de garantía 2 copias;
4. Formulario para la devolución de fondo de garantía;
5. Informe de Inspección a la construcción terminada;
6. Certificación bancaria, donde será 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 y Control del Territorio 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. 74.- 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. 75.- Áreas verdes y comunales.- En los conjuntos habitacionales de más de diez (10) unidades habitacionales que se vayan a construir y que posteriormente se vayan a individualizar bajo el régimen de propiedad horizontal, según la tabla de equipamiento comunal establecida al final del presente artículo, están obligados a dejar el 15% como área verde comunal calculado del total de la propiedad. Las áreas verdes y comunales en general, estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a una calle, este aporte del 15% correspondiente al área verde comunal en los conjuntos habitacionales, se refiere exclusivamente cuando se construye con la finalidad de realizar la venta a particulares.

En el caso de construcción de departamentos en altura, se puede destinar la terraza para la construcción de salas de reuniones comunal, como parte del porcentaje de área comunal.

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. 76.- 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 EMAPAAC-EP;
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. 77.- 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 ubicará de forma equidistante y centrada en un 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.
3. 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.
4. 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 ubicarán menos estacionamientos que los permitidos en las normas INEN, además se implantarán estacionamientos para visitas, uno cada 10 viviendas.
5. Cada vivienda contará 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.
6. Se respetarán los accesos para personas con capacidades especiales, en las vías, aceras, acceso a viviendas, acceso a espacios comunales de recreación y reunión.
7. Toda la red eléctrica, tanto de iluminación como de acometidas individuales será subterránea y/o de acuerdo a la norma vigente.
8. Todo conjunto habitacional dentro del Cantón Cayambe, contará con una cisterna propia de abastecimiento de agua potable y su diseño se incluirá en el plano hidrosanitario aprobado por EMAPAAC-EP, y será responsabilidad del propietario del conjunto habitacional su construcción y funcionamiento, antes de que se solicite las acometidas individuales de este servicio.

Art. 78.- Costos.- Para los conjuntos habitacionales, los costos que cancelarán al Municipio, serán los mismos que se cobrará para todo plano de construcción en general, establecido en el Art. 72 de esta Ordenanza.

Art. 79.- Aprobación de planos arquitectónicos y de conjuntos habitacionales.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de la Jefatura de Administración y control del Territorio, 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 Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Jefatura de Administración y Control del Territorio, entregará el informe respectivo.
2. Si los planos no fueren aprobados la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Jefatura de Administración y Control del Territorio, expedirá un informe técnico con las recomendaciones y correcciones previas a su aprobación.

Art. 80.- 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. 81.- Planos estructurales.- Toda edificación que se realice en las zonas urbanas, de expansión urbana y en los polígonos rurales residenciales de los centros poblados rurales que estén proyectadas a más de dos pisos, presentarán adicionalmente los planos estructurales. Estos planos estructurales deben estar firmados por un Ingeniero Civil acreditado en la SENESCYT y en el Municipio.

Art. 82.- 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, la Comisaría Municipal está facultado a paralizar la construcción hasta que se cumpla este requisito y se aplicará la multa respectiva.

Art. 83.- Control.- La Comisaría Municipal controlará el cumplimiento de los artículos de esta Ordenanza referente a toda construcción que se realice dentro del área urbana y rural del cantón y 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 informará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de su cumplimiento y aplicará las sanciones correspondientes.

CAPÍTULO IV

Aprobación de trabajos varios

Art. 84.- Serán aprobados como trabajos varios en los siguientes casos:

1. Construcción de cerramientos;
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 Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 85.- Requisitos.- Para la aprobación del permiso de trabajos varios se solicitará lo siguiente:

1. Informe de regulación municipal o línea de fábrica;
2. Formulario de requerimientos;
3. Copia de la escritura registrada;
4. Carta del impuesto predial del año en curso.

Art. 86.- 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 Jefatura de Estudios y Proyectos para cada año, según el siguiente cuadro:

1. Cerramientos en metros y readecuaciones en general m² 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. 87.- 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 establecidos 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 avalúos y Catastros certificara las áreas y linderos de los predios que soliciten sus propietarios, los predios que acceden a este trámite, serán solo los que se encuentren con linderos consolidados, definitivos y antiguos.

Art. 88.- 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. 89.- Para la aprobación de planos de cabidas y linderos de cualquier predio por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros, se presentarán los siguientes requisitos y se continuará con el

siguiente procedimiento:

a) **Requisitos.-**

1. Formulario de requerimientos;
2. Informe de regulación municipal o línea de fábrica;
3. Copia de la escritura, incluido certificado de gravámenes actualizado;
4. Carta del impuesto predial;
5. Cuatro planos impresos en tamaño Inen A4, con firmas de responsabilidad de propietario/s y profesional de las ramas de arquitectura o ingeniería civil;
6. Archivo digital georreferenciado, formato DWG;
7. Declaración juramentada por parte del propietario indicando que no está afectando los linderos de sus colindantes o terceros y exime de responsabilidad al Municipio en caso de futuros reclamos;
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.

b) **Procedimiento.-** Una vez que se cuente con el informe favorable de cabidas y/o linderos, el Director de avalúos y catastros emitirá la orden de pago único por trámite administrativo acatando el costo estipulado en el Art. 91 de esta Ordenanza, para que sea cancelado por el propietario. El informe de aprobación, los planos aprobados y la carta de pago por trámite administrativo, se adjuntarán al resto de documentos y serán los documentos habilitantes para ser notariado, registrado y pueda rectificarse en el nuevo título a favor del propietario.

c) En los casos de que el lote no cuente con un acceso al predio que este legalmente escriturado, el propietario estará obligado a vender este lote a un colindante, caso contrario tendrá que adquirir mediante escritura al colindante que más le convenga, un acceso adecuado hasta la calle pública.

Art. 90.- 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 georreferenciados y los predios mayores a una hectárea, con curvas de nivel;
4. En la tarjeta se incluirá la clave catastral.

Art. 91.- Costos.- El costo a cancelar por parte del propietario por el trámite de certificación de planos de cabidas y linderos, incluido la actualización del catastro será de un solo pago correspondiente al 5% del salario mínimo vital.

TITULO IX FAJAS, LOTES Y EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Art. 92.- Compraventa de fajas o lotes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad Municipal serán considerados como lotes o fajas que provengan de rellenos de quebradas o espacios públicos sobrantes de vías, aceras, caminos vecinales. Los terrenos de propiedad privada o de instituciones públicas ajenas a la municipalidad se entenderán como lotes,

fajas, excedentes o diferencias.

CAPITULO I

Lotes

Art. 93.- Por lote municipal se entenderá aquel terreno que cumpla con el tamaño mínimo especificado en los polígonos del PUGS incluido sus excepciones en el tamaño referentes a los lotes de propiedad Municipal sea urbano o rural.

Por lote privado o de instituciones públicas ajenas a la Municipalidad, se entenderá aquel terreno que cumpla con la cabida mínima especificado en los polígonos del PUGS vigente con sus excepciones establecidas para este efecto, sea urbano o rural.

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.

El procedimiento a seguir para la enajenación de lotes de propiedad privada o de instancias públicas ajenas a la Municipalidad, será el establecido en la Ordenanza de administración y Control del territorio.

CAPITULO II

Fajas

Art. 94.- Por fajas Municipales se entenderán aquellas porciones de terreno que provengan de rellenos de quebradas o como sobrantes de espacios públicos como vías, aceras, caminos vecinales; que por sus reducidas dimensiones no cumplen con el lote mínimo establecido en los polígonos del PUGS y sus excepciones para propiedades Municipales, sea en el área urbana y rural.

Por fajas privadas o de instituciones públicas ajenas a la Municipalidad, se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por necesidad de ampliación o regularización de linderos mal establecidos entre colindantes, no cumplen con la cabida de lote mínimo establecido en el polígono del PUGS y sus excepciones y que se pretendan enajenar solo para colindantes, sea en el área urbana y rural.

El procedimiento a seguir para la enajenación de fajas 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.

El procedimiento a seguir para la enajenación de fajas de propiedad privada o de instancias públicas ajenas a la Municipalidad, será el establecido en la Ordenanza de Administración y Control del territorio, en los artículos referentes a fraccionamientos urbanos, rurales con fines residenciales y agrícolas.

CAPITULO III

Excedentes o diferencias

Art. 95.- Propiedades municipales.- Se entenderán por excedentes o diferencias de los lotes y fajas ambos de propiedad Municipal, aquellas superficies de terreno producto de una nueva medición que no concuerda con lo estipulado en el título de propiedad.

Art. 96.- Propiedades privadas o de instituciones públicas ajenas a la Municipalidad.- Se entenderán por excedentes o diferencias de una propiedad privada o de instancias públicas ajenas a la Municipalidad, aquellas superficies de terreno producto de una nueva medición que no concuerda con lo estipulado en el título de propiedad. En todos estos casos su titularidad de propiedad, no debe estar en disputa.

Art. 97.- Para la aplicación del Capítulo III, se entenderá como excedentes, las áreas de terreno en exceso con relación a lo estipulado en el título de propiedad y se entenderá como diferencias al terreno faltante con relación a lo estipulado en el título de propiedad, luego de realizar la última medición del lote.

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).

El ETAM del GADIP Municipal de Cayambe, para rectificar y regularizar los excedentes es igual al quince por ciento (15%), para predios de naturaleza urbana y veinte por ciento (20%) para predios de naturaleza rural. Y para rectificar las diferencias el ETAM será considerado todo el faltante.

Art. 98.- Para el GADIP Municipal de Cayambe, todo excedente que este dentro del ETAM y todas las diferencias, se regularizarán y se rectificarán directamente en la Dirección de Avalúos y Catastros, a pedido del propietario quien adjuntará los requisitos establecidos en el Art. 101 de esta Ordenanza, con el informe favorable, se aprueban y se sellan los planos, el Director de Avalúos y Catastros emitirá la orden del único pago administrativo de acuerdo al costo establecido en el Art. 103 de esta Ordenanza. El informe de aprobación, los planos aprobados y la carta de pago por trámite administrativo, se adjuntarán al resto de documentos y serán los documentos habilitantes para ser protocolizados y registrados para el trámite de regularización de los excedentes o diferencias.

Todo excedente que pase del ETAM, mediante resolución administrativa se regularizará 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 adjuntará 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 verificará 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 15% predios urbanos y 20% 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 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;
 3. 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;
 4. Cuando el predio no tenga linderos definidos con cerramientos consolidados, alambradas antiguas, o cualquier otro elemento físico que permita verificar los límites de las propiedades;
 5. Cuando el predio actual, haya sido adjudicado a través del IERAC, INDA o Subsecretaría de tierras, en estos casos la institución que actualmente este encargada de las adjudicaciones, regularizara estos excedentes o diferencias que superen el ETAM.

Art. 99.- Regularización de Excedentes de Superficies que superan el ETAM.- Para la aplicación del presente artículo, como condición única se requerirá que el predio donde se encuentre el excedente posea linderos consolidados, definitivos, permanentes y cuyos cerramientos sean antiguos entre todos sus colindantes, situación que será verificada de manera conjunta entre el técnico Municipal y solicitante en lo posible con los colindantes, justificando con sus respectivos títulos y cartas del impuesto predial.

Será tarea del solicitante coadyuvar a la asistencia de los propietarios colindantes a la inspección y verificación conjunta. En caso de no existir linderos consolidados entre colindantes se requerirá de un acta acuerdo notariado, suscrito por los colindantes y el propietario solicitante. El propietario tiene la obligación de demostrar que está en posesión ininterrumpida de toda el área a regularizarse adjuntando una declaración juramentada y dejando a salvo posibles derechos o reclamos de terceros perjudicados.

Previo al trámite o solicitud de regularización de excedentes que superan el ETAM donde no se cuente con linderos consolidados se presentara el historial de dominio del predio.

Si existieren excedentes de terrenos que se desconoce posesionarios o propietarios en el área de mayor superficie y no se pudiere comprobar que pertenece al solicitante, el Municipio deberá iniciar el trámite para la declaración de bien mostrenco de esas áreas.

Art. 100.- Procedimiento para la Regularización de Excedentes de Superficies, que superen el ETAM.- El trámite para la regularización de excedentes que superan el ETAM, se iniciará con la presentación de la solicitud dirigida al Señor Alcalde, a la que se adjuntará la declaración juramentada del propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en litigio; y que la regularización propuesta no afecta propiedad municipal ni de terceros, conjuntamente con los requisitos solicitados en el Art. 101 de esta Ordenanza y se sumillará al Director de Avalúos y Catastros para su revisión, una vez verificadas las dimensiones, áreas y linderos, con el informe favorable respectivo y aprobación de los Planos, el Alcalde o su delegado emitirá la resolución administrativa de regularización del excedente que supere el ETAM.

El director de avalúos y Catastros emitirá la orden de único pago por el trámite administrativo, costo establecido en el Art. 103 de esta Ordenanza, para que sea cancelado por el propietario. La

resolución administrativa y la carta de pago del trámite administrativo, se adjuntarán al trámite y serán los documentos habilitantes para ser notariado y registrado.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir la protocolización de los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 101.- Requisitos para la certificación de excedentes que no superan el ETAM y los que si superan el ETAM y todas las diferencias.-

1. Informe de regulación municipal o línea de fábrica;
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Copia de la escritura registrada;
4. Certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
5. Cuatro copias de los planos georreferenciados, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Agrónomo, Ingeniero Agropecuario, Ingeniero Geógrafo o Topógrafo, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
6. Presentar una declaración juramentada, indicando que no tiene conflictos de linderos con los colindantes y dejando a salvo posibles reclamos de terceros perjudicados;
7. 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;
8. Archivo digital, formato DWG;
9. Todo documento y/o planos deberán estar firmado por el propietario y el profesional responsable del proyecto, que deberá ser de las ramas de la Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Agrónoma, Ingeniería Agropecuaria, Ingeniería Geógrafa o Topografía, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes, los cuales deben estar registrados en la SENESCYT y el Municipio para su actividad profesional en el Cantón.

Art. 102.- 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 georreferenciados y con curvas de nivel.

Art. 103.- Costos.- El costo administrativo a cancelar por parte del propietario por la aprobación del trámite de regularización de excedentes bajo el ETAM y todas las diferencias, incluido la actualización del catastro será el 3% del valor de un salario unificado vigente.

El costo a cancelar por parte del propietario por la aprobación del trámite de regularización de excedentes sobre el ETAM, incluido la actualización del catastro será el 10% del valor de un salario unificado vigente.

**TÍTULO X
AMPLIACIÓN Y APERTURA DE VÍAS**

CAPITULO I

Ampliación de vías

Art. 104.- Para la ampliación o ensanchamiento de vías si es por pedido expreso del Municipio, se podrá entregar 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. 105.- Procedimiento.- Para estos casos se emitirá un informe por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento 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. 106.- 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. 107.- Para la apertura de nuevas vías, por pedido expreso del Municipio, se podrá entregar 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. 108.- Procedimiento.- Para estos casos se emitirá un informe por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento 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

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN

Art. 109.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la encargada de realizar el proceso técnico de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación conjuntamente con el Procurador Síndico quienes realizarán el proceso técnico legal.

Requerimientos técnicos legales.- Puede iniciarse el trámite de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación a pedido de la ciudadanía o de oficio por parte del Municipio, con una motivación debidamente justificada.

El predio donde se realizará este proceso debe contar con escrituras y certificado de gravámenes actualizado.

Se comunicará de este particular al propietario del inmueble, del inicio del trámite de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación sobre su inmueble.

Solo para estos casos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, el municipio con sus técnicos y/o los interesados, realizarán todo el trámite administrativo de certificación de cabidas y linderos o de excedentes y diferencias en caso de requerirlo y se lo incluirá en el mismo trámite de la expropiación; sea de una expropiación total del predio o una parte del predio mediante un fraccionamiento.

Todo el recorrido del trámite, los costos que se requieran para este fin desde el inicio del trámite hasta su conclusión, correrá a cargo de los solicitantes iniciales de la expropiación, dejando a salvo de pagos o costos al propietario del inmueble que se le va a expropiar, a excepción de lo que por ley le corresponda.

El propietario del inmueble sobrante de la expropiación será el único responsable de realizar la escrituración de su sobrante, el recorrido de este trámite, la notarización y registro del lote sobrante correrá a su costo.

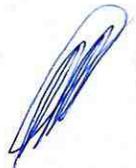
Procedimiento.- Luego de la sumilla del señor Alcalde del trámite de requerimiento de declaratoria de utilidad pública, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, internamente solicitará a los interesados o lo hará de oficio si es el Municipio quien requiere realizar la expropiación, la siguiente documentación:

- 1.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial realizara el levantamiento planimétrico georreferenciado del predio a ser declarado de utilidad pública con fines de expropiación y ocupación inmediata.
- 2.- La municipalidad realizará el trámite de fraccionamiento si así lo requiera, en este mismo trámite se incluirá cualquier regularización o certificación de áreas y linderos al predio original. Igualmente, en estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote según el polígono del PUGS, se tramitará el área requerida para el efecto.
- 3.- El informe Técnico conjuntamente con el levantamiento topográfico y la certificación presupuestaria será remitido a la Procuraduría Sindica, la cual emitirá el informe jurídico correspondiente, mismo que será enviado al señor Alcalde.
- 4.- El señor Alcalde pone en conocimiento al Concejo Municipal, una vez conocido por el Concejo el Alcalde suscribe la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación y ocupación inmediata. Posteriormente se remite a Procuraduría Síndica para que continúe con los procesos legales.

TÍTULO XII

AUTORIZACIONES APROBADAS POR EL MUNICIPIO

Art. 110.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de un título traslativo de dominio respectivamente, de predios que han sido divididos exigirán los planos aprobados, informes de aprobación, autorizaciones y resoluciones de aprobación, que 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. 111.- 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. 112.- 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. 113.- 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. 114.- 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. 115.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 116.- 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. 117.- 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. 118.- En caso de fraccionamientos y urbanizaciones con fines comerciales que no cumplan con la autorización municipal, se estará a lo dispuesto en el Art. 201 del Código Orgánico Integral Penal. 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 Planificación y Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, se impondrá una multa mensual equivalente al uno por ciento (1%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas.

Art. 119.- 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. 120.- 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 de conformidad al Art. 399 del COOTAD.

Quien no realice la construcción del cerramiento de sus predios de la parte que da a la vía, 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. 121.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será responsable de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta Ordenanza.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la entidad competente para conocer, tramitar las actuaciones previas y de encontrar mérito remitirá a quien actúe en calidad de instructor de comisaría quien iniciará el proceso administrativo que corresponda.

Art. 122.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado con escrito donde se determine acción u omisión imputada y los nombres de los presuntos infractores.

Art. 123.- El las actuaciones previas, y toda actuación posterior será notificada a los presuntos responsables y se continuará con el procedimiento administrativo sancionador conforme al Código Orgánico Administrativo y la ordenanza de la materia.

Art. 124.- De las resoluciones de la Comisaría Municipal en cuanto a los derrocamientos, se podrá interponer la apelación ante el Alcalde o Alcaldesa.

El escrito de apelación se presentará conforme lo dispone el Código Orgánico Administrativo.

Art. 125.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas y leyes vigentes.

Art. 126.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución de no hacerlo, la Comisaría Municipal solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

Art. 127.- Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

CAPÍTULO II Sanciones

Art. 128.- Incumplimientos y sanciones.- Para la aplicación de sanciones se utilizará como base el m² de construcción establecido cada año por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con la siguiente tabla:

Infracción	Sanción
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
Falta de cerramiento del predio entre colindantes	costo del cerramiento x 0,02
Falta de aceras en su frente	5% del SBU
Rotura de calzada sin permiso obligándose su reposición	25% del SBU
Acumulación de escombros y materiales en el espacio público	10% del SBU
Afectación a predios de colindantes y su reposición	25% del SBU

Falta de mantenimiento a edificios en general	25% del SBU
Afectación a edificios patrimoniales	25% del SBU
Excavación y movimiento de tierras sin permiso	10% del SBU
Falta de Muros de contención en excavaciones o rellenos	25% del SBU
Falta de permiso de uso de suelo	10% del SBU
Incumplimiento de actividades permitidas y condicionadas del uso de suelo	25% del SBU
Construcciones no permitidas en franjas de afectación y de protección	25% del SBU
Invasión del espacio público con cualquier tipo de construcciones o cerramientos privados definitivos en aceras, laderas de ríos, propiedades municipales y/o áreas verdes comunales	50% del SBU

El pago de la multa impuesta en el correspondiente proceso administrativo por las infracciones cometidas producto de la inobservancia de la presente Ordenanza, no exime al administrado de la responsabilidad de subsanar la infracción cometida.

La persistencia en el cometimiento de la infracción en el plazo de tres meses, será motivo de calificación de la acción como reincidencia.

Las construcciones o cerramientos que se edifiquen sobre espacios públicos, se derrocarán y los costos de ese proceso correrán a cargo del infractor.

Para realizar un mejor control del territorio y verificar el cumplimiento de la ordenanza en lo relacionado a las autorizaciones e infracciones, el GADIPMC exigirá de los administrados el deber de colaboración y además utilizará el personal técnico – legal necesario y todas las herramientas tecnológicas que le permitan ejecutar su trabajo.

Art. 129.- Planos.- Una vez notificado el propietario de la construcción y cancelada la multa, está obligado a realizar los planos arquitectónicos respectivos y estructurales de ser el caso, y obtener su respectiva autorización de legalización.

TITULO XVII USO DE SUELO.

Art. 130.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PUGS y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Art. 131.- Requisitos para la emisión del uso de suelo.- Para la emisión del uso de suelo se solicitara los siguientes requisitos:

1. Formulario de requerimientos que se podrá descargar de forma gratuita en la página oficial del Municipio;
2. Carta del impuesto predial del año en curso;
3. Copia del RUC.

A más de los anteriores, solo para las actividades florícolas que se desarrollen dentro de los territorios pertenecientes a las comunidades rurales del Cantón, exclusivamente dentro de su jurisdicción territorial que la comuna maneja; a sus comuneros se solicitará la autorización de la comuna para desarrollar esta actividad florícola, exclusivamente en lo referente al área que la

comunidad le autoriza a implantarse dentro de cada propiedad, como un documento habilitante para su posterior solicitud del uso de suelo al Municipio, de acuerdo al Art. 35, literal d) del PUGS.

Art. 132.- Procedimiento para la emisión del uso de suelo.- El solicitante ingresará los requisitos a la Jefatura de Administración y Control del Territorio y se realizará la inspección conjuntamente entre el técnico y el solicitante al predio en caso de requerirlo. Se emitirá el informe favorable de certificación de uso de suelo, con la firma del analista y Jefe de Administración y Control del Territorio. En caso contrario solo se entregará un informe al solicitante, si se ha negado la certificación del uso de suelo y sus causales, el cual no tendrá ningún costo.

Art. 133.- Validez.- El certificado de uso de suelo tendrá la validez de enero a diciembre del año en curso, independientemente de la fecha que se lo solicite y se tendrá que renovar anualmente, tal como lo hacen el permiso de bomberos, previo a la obtención de patente Municipal. En caso de cambio de domicilio, o actividad productiva o económica, el certificado de uso de suelo ya emitido perderá su vigencia.

Art. 134.- Costos.- La emisión de la certificación de uso de suelo, tendrá los siguientes costos:

Actividades productivas o económicas pequeñas se cancelara la primera vez el 2,5% del SBU.
Actividades productivas o económicas medianas se cancelara la primera vez el 5% del SBU.
Actividades productivas o económicas grandes se cancelara la primera vez el 10% del SBU.
Toda renovación anual de las certificaciones de uso de suelo, su costo será el 25% de lo cancelado en la primera vez. En caso de no haber renovado anualmente, su costo volverá a ser el valor de la primera vez.

TÍTULO XVIII DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA.- En las resoluciones de la justicia indígena que tengan que ver con los temas tratados en esta Ordenanza, se deberá respetar, las disposiciones de la Ley, el PUGS vigente y esta ordenanza, debiendo tener un nivel de coordinación y conocimiento sobre el estado de propiedad de los bienes inmuebles y sus normativas sobre la cual se ejecutara la sentencia indígena. El GADIPMC, mantendrá el nivel de coordinación con las autoridades que administran justicia indígena y dará trámite a las resoluciones que cumpliendo con la Constitución y Tratados Internacionales, sobre procesos realicen estas autoridades.

TERCERA.- Cuando exista la necesidad entre colindantes de adquirir una faja de uno de los terrenos junto a sus linderos compartidos o para ampliaciones o aperturas de vías de ingresos, se permitirá el fraccionamiento de estas fajas, como un trámite de fraccionamiento especial, a pesar de que no esté acorde con el lote mínimo establecido en el PUGS, la faja será adquirida y unificada únicamente a la propiedad contigua, permitiéndose modificar la escritura del comprador y vendedor.

CUARTA.- Cuando se trate de un fraccionamiento para una necesidad de infraestructura o equipamiento destinado a uso público, que puede ser barrial, comunal, asociación u organización y a nivel parroquial o cantonal; en estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote del polígono establecido en el PUGS, se aceptará fraccionar con el área requerida para estos fines.

DISPOSICIONES 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 Uso y Gestión del Suelo vigente (PUGS)

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 edificaciones que no cuenten con los permisos de construcción correspondientes y que se encuentren construidas total o parcialmente, hasta Diciembre del 2020, se acogerán a lo establecido en la Ordenanza de Regularización Registro y Actualización Catastral de las construcciones informales del Cantón Cayambe.

CUARTA.- Todo trámite ingresado y/o aprobado con anterioridad a esta segunda reforma de la Ordenanza de Administración y control del territorio, continuará con el trámite administrativo correspondiente de manera prioritaria respetando el orden secuencial de su ingreso, y tendrá su vigencia siempre que esté acorde con lo establecido en esta segunda reforma de la Ordenanza y en el PUGS que se encuentre vigente. Se respetará el principio de favorabilidad de la norma para el usuario en los trámites ya ingresados en el Municipio antes de la aprobación de esta reforma.

QUINTA.- Todo trámite de fraccionamiento aprobado con anterioridad a la vigencia de esta reforma y que este pendiente el pago o entrega de áreas verdes comunales, se acogerán a la presente normativa siempre que cumpla con lo estipulado en esta Ordenanza en lo referente a fraccionamientos y áreas verdes comunales; en dichos trámites de fraccionamiento se anulará el orden de pago de áreas verdes y se continuará con el respectivo proceso para su escrituración. En ningún caso se permitirá aplicar de forma retroactiva esta normativa con la finalidad de solicitar la devolución de áreas verdes comunales ya entregadas o pagadas al Municipio.

SEXTA.- En el término de 90 días, la Jefatura de Administración y Control del Territorio elaborará un archivo de registro desde la aprobación de esta reforma a la ordenanza en adelante, de todos los fraccionamientos aprobados que hayan completado su tope máximo de cinco lotes y de forma separada los fraccionamientos aprobados a través de las excepciones para herederos, con la finalidad de evitar los fraccionamientos sucesivos o por etapas evadiendo el aporte de área verde. Este archivo será remitido anualmente a la Dirección de Avalúos y Catastros y Registro de la Propiedad para su seguimiento y control.

SÉPTIMA.- Para dar cumplimiento a lo establecido en esta reforma, específicamente en los Títulos VIII y IX referente a las certificación de planos de cabidas y linderos para la transferencia de dominio del total de la propiedad y a los trámites de regularización de excedentes o diferencias, respectivamente, se modificará el Estatuto Municipal vigente incluyéndose estas actividades y productos antes descritos, como una nueva responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio y retirándolas de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para lo que la Dirección de Talento Humano dispondrá de un término de 180 días, en los cuales emitirá informes y solicitará la reforma de dicho estatuto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Deróguese las Ordenanzas que se opongan a esta normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE**, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los 23 días del mes de diciembre del año 2021.

MSc. Luis Guillermo Churuchumbi L.
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE



Dr. Bolívar Beltrán G.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, veinte y siete de diciembre del dos mil veinte y uno. - La presente, **ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE**, fue aprobado en dos sesiones ordinarias, realizadas los días nueve de diciembre del dos mil veinte y uno; y veinte y tres de diciembre del dos mil veinte y uno, respectivamente. Lo certifico.

Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, veinte y siete de diciembre del dos mil veinte y uno.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde MSc. Guillermo Churuchumbi, **LA ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Cayambe, veinte y siete de diciembre del dos mil veinte y uno, analizada la presente ordenanza, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, **SANCIONÓ, LA ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

MSc. Guillermo Churuchumbi

ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.



RAZÓN.- Siento como tal, que el MSc. Guillermo Churuchumbi, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de **LA ORDENANZA CODIFICADA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO DEL CANTÓN CAYAMBE**, en la fecha antes señalada.-Lo certifico.- Cayambe, a veinte y siete de diciembre del dos mil veinte y uno.

Dr. Bolívar Beltrán G.

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

