

ORDENANZA No. 039 - GADMQ - 2013

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS - NAPO:**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, la Constitución de la República del Ecuador el artículo 238, determina que 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;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre sus competencias exclusivas: "En el ámbito de sus competencias y territorio, en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana.

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la facultad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el cantón Quijos, durante los últimos años ha tenido un crecimiento acelerado, sin una planificación adecuada de los asentamientos poblacionales que norman el convivir colectivo de las áreas urbanas y rurales;

Que, por ser centro agropecuario por excelencia, ha provocado que muchos nuevos habitantes se establezcan en su jurisdicción cantonal, dando lugar a un crecimiento desordenado y falto de uniformidad en la construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, calles, etc.;

Que, constituye un imperativo el crecimiento legal, técnico y planificado, orientado a un presente y futuro que haga de la cabecera cantonal y sus centros de mayor población lugares para vivir con los perfiles



adecuados a los que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 54 literal c), Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473;

Que, en uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57, literal a),

Expide:

**LA ORDENANZA QUE DETERMINA LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN
LOTIZACIÓN, DIVISIÓN Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN
QUIJOS.**

TÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- Área total.- Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

Art. 2.- Área útil.- Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

Art. 3.- Área afectada.- Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a) Los proyectos municipales de vialidad y equipamiento.
- b) Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas.
- c) Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos.
- d) Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes principales.
- e) Las franjas de protección natural de quebradas, aún cuando estas hayan sido rellenadas.
- f) Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos.
- g) Las zonas inundables.
- h) Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35 por ciento
- i) No se considerarán como áreas afectadas, las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que estas tengan un ancho mínimo de 10.00 m y se integren al sistema vías planificado por la Municipalidad.

Art. 4.- Áreas de equipamiento comunal.- Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres o arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Art. 5.- Área de equipamiento comunal.- Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- a) Centros educativos.

- b) Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (sub-centros, consultorios o puestos de salud)
- c) Puestos o retenes de Policía.
- d) Locales de equipamiento socio-cultural (bibliotecas, museos, auditorios, casas comunales y similares).

Art. 6.- Urbanizaciones.- Se considera urbanización, la división de una parcela o propiedad en el área urbana de la ciudad, de la parroquia rural, en las áreas de expansión urbana o en los centros poblados, que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotadas de infraestructura básica y, que comprenda la extensión de diez mil metros cuadrados en adelante (10.001 mt).

Art. 7.- Lotización.- Se considera lotización, la división de un predio urbano en dos o más lotes iguales que tengan frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; y, que además contemple más propuestas que comprendan desde los tres mil metros cuadrados (3.000 mt²) hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m²). En caso de no existir infraestructura, se exigirá al o los propietarios dotar de la misma para el número de lotes propuestos, en el plazo que se determine para cada caso.

Art. 8.- Fraccionamiento.- Se considera fraccionamiento o desmembración la subdivisión de un predio de mayor extensión en lotes menores que deben tener frente o dar acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que comprende lotes desde doscientos metros cuadrados (200 mt²) hasta tres mil metros cuadrados (3.000 mt²) inclusive, y que no requiera nuevas vías

Art. 9.- Reestructuración parcelaria.- Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes municipales en vigencia.
Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Art. 10.- División o partición sucesoria.- Se entenderá como tal a aquella parcelación de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, que deberá seguir las normas de urbanización o lotización según el caso.

Art. 11.- Las obras de infraestructura urbana.- Las obras de infraestructura urbana que el propietario del lote a urbanizar, debe realizar son las siguientes:

- a) Sistema vial de uso público según especificaciones de la Ley de Caminos, derechos de vías del sistema nacional, autopistas, líneas de transmisión eléctrica y ordenanzas municipales vigentes.
- b) El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones de la Dirección de Obras públicas, a través de la Unidad de Planificación.
- c) Construcción del sistema de redes de alcantarillado sanitario, fluvial y agua potable.
- d) Construcción de vías.

- e) Construcción de aceras y bordillos.
- f) Instalación del servicio eléctrico y alumbrado público
- g) Instalación de líneas telefónicas.

Art. 12.- Obras y estudios en las lotizaciones.- las obras y estudios que el propietario del lote deberá ejecutar y presentar son las siguientes:

La apertura de vías o calles deberá ejecutarse en forma obligatoria de acuerdo a la planificación de la Dirección de obras públicas, a través de la Jefatura de Planificación.

La colocación de hitos referenciales manzaneros y de lotes.

Art. 13.- Parcelación agrícola.- En lo que afecta a terrenos situados en las zonas rurales destinadas a bosques, cultivos o explotación agropecuaria esta clase de parcelaciones se sujetarán a lo dispuesto por, la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria y a las normas que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Quijos.

TITULO II

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES

Art. 14.- Solo podrán ser fraccionados los predios que no son aptos para la actividad agropecuaria, pero aptos para la construcción de viviendas y dotación de servicios con sujeción a los siguientes criterios:

Se consideran lotes para vivienda los que sobrepasan los doscientos metros cuadrados (200 m²), en el sector Rural.

Solo podrán autorizarse el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda, se hallen servidas por vías públicas o existan calles o caminos vecinales de acceso.

En todo fraccionamiento de predios rústicos ubicados dentro de las áreas rurales de influencia de la expansión urbana, deberán cumplir con los requisitos emitidos por esta ordenanza y la Dirección de Obras Públicas a través de la Unidad de Planificación.

TITULO III

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN LA CIUDAD DE BAEZA Y DE LOS CENTROS POBLADOS DE LAS PARROQUIAS SAN FRANCISCO DE BORJA, PAPALLACTA, CUYUJA, COSANGA y SUMACO

Art. 15.- Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

El área mínima del lote será de 200m²

Frente del lote, mínimo de 10 metros lineales

Art. 16.- En el caso de que se realizaren proyecto de vivienda de interés social por parte del Gobierno Municipal o alguna otra institución del Estado, el área mínima del lote podrá ser 72.00 m², manteniendo el frente del lote hacia la vía pública con mínimo de 6.00 metros lineales.

Art. 17.- Los proyectos de urbanización y lotización urbana, se realizarán únicamente en los sectores que corresponden a los suelos en proceso de ocupación y urbanización, según lo previsto en los planes municipales del sector urbano de la ciudad de Baeza, de los centros poblados ubicados en las parroquia San Francisco de Borja, Papallacta, Cuyuja, Cosanga y Sumaco; y, previa realización obligatoria del Plan de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO IV

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

Art. 18.- En los proyectos de urbanizaciones y lotizaciones según lo prescrito en el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas; para lo cual, impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:

Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código.

Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

Art. 19.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, está en la obligación de efectuar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquiere como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios.

Art. 20.- El suelo destinado para uso público y comunal sobre los que debe realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino, mientras el Plan de Ordenamiento Territorial lo disponga.

Art. 21.- El Gobierno Municipal del Cantón Quijos, aplicará en todos y cada uno de los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones que se produzcan, un porcentaje de cesión obligatoria del 10% del área útil de la superficie total del terreno.

El porcentaje anterior será aplicado a lotizaciones que tengan una superficie mayor a 3.000 m², para la implantación del equipamiento urbano menor y vías exclusivamente, conforme lo previsto en los planes

municipales para cada sector de planeamiento. No sufrirán esta afectación las áreas destinadas a márgenes de protección de ríos y quebradas.

Art. 22.- las normas para el diseño de la red vial urbana serán de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia es obligatoria tanto para la Municipalidad como para los particulares; y, no podrá ser menor al 25% del área útil.

Art. 23.- Las cesiones obligatorias del suelo para equipamiento urbano menor o local deberán constituirse de la siguiente manera:

De estos predios transferidos a favor de la Municipalidad se destinará el 10% para áreas verdes.

Art. 24.- No podrán ser destinados para áreas verdes y equipamiento comunal, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, derecho de oleoductos y gaseoductos, autopistas, canales abiertos, riberas de los ríos o quebradas, esteros, drenajes naturales, las vecinas o terrenos inestables, las zonas inundables, o que presenten pendientes superiores al 35%.

Art. 25.- En las áreas afectadas canales abiertos, riberas de los ríos, quebradas, esteros, drenajes naturales, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables, o que presenten pendientes superiores al 35%, serán declaradas como zonas de protección ecológica, y el propietario podrá hacer uso de ellas sujetándose a las disposiciones del plan de ordenamiento territorial.

Art. 26.- En las divisiones de los predios urbanos comprendidos desde 200 metros cuadrados hasta los 3000.00 metros cuadrados que se realicen, los propietarios no estarán obligados a ceder gratuitamente a la Municipalidad porcentaje alguno de su propiedad, sin embargo están obligados a solicitar y obtener la autorización del Concejo Municipal sobre el fraccionamiento de su predio, previo el pago del 2 por mil del avalúo catastral, por concepto de servicios técnicos y administrativos que preste la Municipalidad.

Art. 27.- En las áreas que aún no han sido lotizadas o urbanizadas, cuando la Municipalidad requiera terrenos para la implantación de equipamiento urbano mayor, procederá genéricamente a la expropiación de las áreas afectadas de conformidad con las disposiciones legales vigentes en los artículos (446, 447 ibidem) del código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) con el pago de la indemnización correspondiente.

Art. 28.- Las aprobaciones de nuevas urbanizaciones y lotizaciones, con sus respectivos planos y memorias técnicas, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del Cantón Quijos. Estos documentos de conformidad con el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos; dichas áreas no podrán enajenarse.

Art. 29.- Las autorizaciones de fraccionamiento de terrenos, cuya superficie comprendida mínimo de 200 M², serán aprobadas por el Concejo Municipal, una vez que se de cumplimiento a las ordenanzas y reglamentos correspondientes.

TITULO V DEL TRÁMITE.

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica que desee urbanizar o lotizar terrenos dentro de la jurisdicción del cantón Quijos, comprendida su parroquia urbana de Baeza y demás centros poblados de las parroquias San Francisco de Borja, Papallacta, Cuyuja, Cosanga Y Sumaco, deberá presentar su solicitud, por escrito al Alcalde, adjuntando la documentación del caso y cuatro juegos de sus planos.

Art. 31.- Para la aprobación de una urbanización o lotización, los propietarios o - sus representantes, o promotores inmobiliarios, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes; que serán presentados ante el Alcalde y tramitados en los departamentos de Obras públicas, Planificación, Asesoría Jurídica y la Comisión de Planificación y Presupuestos, quienes emitirán sus respectivos informes para luego ser elevado a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Art. 32.- Proyecto de lotizaciones- Para la aprobación de proyectos de lotizaciones, se entregarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal dirigida al señor Alcalde del cantón con indicaciones de las características más sobresalientes del estudio a nivel del anteproyecto (área total, área lotizada, área con afectaciones municipales, área comunal, área verde, etc.);
- b) Línea de fábrica actualizada de las vías circundantes al predio objeto de la lotización o urbanización, otorgado por el Departamento de Planeamiento Urbano;
- c) Certificado de no afectación de la propiedad, conferida por la Dirección de Planificación y Desarrollo Cantonal;
- d) Escritura pública del terreno a lotizarse que acredite la propiedad del solicitante y certificado del Registrador de la Propiedad actualizado, con la historia de dominio de 15 años atrás y los gravámenes que tuviere;
- e) Título de crédito que acredite el pago del impuesto predial del año en curso;
- f) El proyecto contendrá lo siguiente:
El proyecto se realizará en base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será 1:1.000. Las curvas del nivel deberán estar referidas con coordenadas geográficas y geo referenciadas; se indicarán además en el dibujo los hitos (estacas) colocadas en el terreno y que corresponden a las señales de la línea de fábrica.
Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes (área total, área útil, área afectada, área de vías, áreas verdes y de equipamiento comunal);
- g) Identificación de los lotes planificados:
Identificación del área que el propietario tiene obligación de ceder a la Municipalidad de conformidad con lo que dispone la presente ordenanza;
- h) El sistema vial contendrá lo siguiente:
Proyecto en planta de conformidad con las líneas de fábrica a escala 1:500. 2. Acotaciones completas y sección transversal a escala 1:100.

Estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

Estudios de electrificación aprobados por la empresa eléctrica

- i) La documentación descrita anteriormente se la presentará como sigue:

En una sola carpeta, a más de los planos originales y los estudios respectivos se agregarán los documentos señalados en los numerales del 1. al 6 del artículo anterior acompañados de CD que contenga la información digital de los planos y estudios presentados.

Seis carpetas que contengan únicamente los planos urbanísticos, viales y los estudios de las redes de alcantarillado sanitario, pluvial y agua potable; y, eléctrico.

El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN.

En cada uno de los planos la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas responsables del proyecto: arquitecto, ingeniero civil eléctrico.

Art. 33.- El Departamento de Obras Públicas, a través de la dirección de Planificación, luego del estudio del proyecto y de encontrarse ajustado a las normas establecidas, pasará su informe al Departamento de Procuración Síndica, el cual, luego de dictaminar al respecto, pasará su informe con todo el expediente para que la Comisión de Planificación y Presupuesto, haga el estudio correspondiente y presente el informe respectivo al Concejo para su aprobación.

En caso de que esta comisión encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al departamento correspondiente, con las observaciones y recomendaciones que estime necesario. A su vez, el Concejo Municipal podrá también hacer observaciones en cuyo caso volverá el expediente al departamento respectivo.

Art. 34.- Una vez que el proyecto haya merecido la aprobación del Concejo Municipal y que el propietario o responsable haya sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal.

Art. 35.- Luego de que la Asesoría Jurídica, legalice la participación municipal, se sellarán los planos presentados; con lo cual, el propietario queda autorizado para negociar los terrenos lotizados, previo el pago de la tasa respectiva por aprobación de planos.

Art. 36.- Proyecto de urbanización.- Para la aprobación de proyectos de urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

- a) Solicitud al señor Alcalde suscrita por el propietario o su representante, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, número de lotes, etc.);
- b) Una de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización;

- c) Certificado de no afección de la propiedad conferida por el Departamento de Planeamiento Urbano Municipal;
- d) Título de propiedad escritura y certificados actualizado del Registrador de la Propiedad, donde indique que el predio no tiene limitaciones de dominio.
- e) Carta de pago del impuesto del predio del año en curso; y,
- f) Aprobación del proyecto eléctrico y presupuesto de obras otorgado por la Empresa Eléctrica Quito.

El proyecto contendrá:

- a) Proyectos de equipamiento urbano, zonas verdes, espacios deportivos y espacios abiertos, en planificación arquitectónica, estructural y presupuesto; b) Diseño del proyecto vial;

Proyecto en planta con dirección de abscisado: ángulos en los cambios de dirección e intersecciones.

Proyecto vertical con abscisas: cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos:

Tipo de recubrimiento de vías a utilizar (pavimento, asfalto, adoquín, etc.), con su presupuesto.

Proyecto de construcción de aceras y bordillos. - Especificaciones técnicas y constructivas;

- b) Mantenimiento de vías:

Presupuesto;

- c) Diseño del sistema de aguas servidas:

Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto.

Bases y normas del diseño.

Trazado de la red.

Protección del medio ambiente.

Especificaciones técnicas constructivas.

Manual de operación y mantenimiento del sistema.

Presupuesto;

- d) Diseño del sistema de agua lluvias:

Facilidades de conexión existentes en el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto,

Base y normas del diseño.

Trazado de la red;

Especificaciones técnicas constructivas

Presupuesto.

e) Obras complementarias.

Especificaciones técnicas V constructivas.

Manual de operación y mantenimiento del sistema.

Presupuesto;

f) Diseño del sistema de agua potable:

Facilidades de conexiones existentes en el área o sistema de captación propuesto.

Bases y normas del diseño.

Red de distribución

Instalaciones domiciliarias

Especificaciones técnicas constructivas

Manual de operación y mantenimiento del sistema

Presupuesto; y,

El cronograma de todas las obras y los trabajos a realizarse en la urbanización.

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

Cuatro carpetas que incluyan, a más de los planos respectivos, los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello del profesional matriculado con el número de registro del colegio respectivo.

El tamaño de los planos será el formato A1, acompañados de un CD con todos los planos en formato digital.

La minuta para la escritura pública de contribuciones a favor de la Municipalidad. El Departamento de Obras Públicas, en el caso que técnicamente considere necesario, devolverá el informe para su corrección al promotor.

La Sección Fiscalización, del Departamento de Obras Públicas, estudiará los presupuestos entregados y en 30 días laborables, desde la recepción del informe emitido por la unidad de Planificación del Departamento de Obras Públicas, aprobará el presupuesto de obras de la urbanización y determinará el tipo de garantía establecida en la Ley, y luego el proyecto de urbanización será remitida al Departamento de Asesoría Jurídica, el cual, luego de dictaminar al respecto, pasará su informe con todo el expediente a la Comisión de Planificación y Presupuesto; y, por su intermedio al Concejo Municipal, para su aprobación.

Art. 37.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal; y, que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, se comunicará al Procurador síndico para que elabore el acuerdo que deberá suscribir el señor Alcalde, documento que deberá ser protocolizado en la Notaría del Cantón Quijos e inscrito en el Registro de Propiedad y en el Catastro Municipal, documento que constituirá

el Instrumento de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la Municipalidad; y, se exija el pago de la tasa por aprobación de planos; así como, la entrega de las garantías que respaldarán la ejecución de las obras, conforme los montos señalados en los presupuestos aprobados por el Departamento de Obras Públicas Municipales y empresas prestadoras de servicios (Empresa Eléctrica Quito, CNT u otras).

Art. 38.- Elaborado el acuerdo respectivo por parte del Departamento de Asesoría Jurídica; y, se haya verificado la validez de las garantías entregadas por el promotor o propietario, las mismas que deberán ser válidas por el tiempo establecido en el cronograma de ejecución de obras, que se hayan pagado todos los tributos municipales; V, que el Departamento de Obras Públicas a través de la Unidad de Planificación, haya sellado los planos presentados V aprobados, que se haya cumplido con la protocolización e inscripciones, el propietario quedará en libertad para negociar los solares conforme la planificación.

Art. 39.- El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, en consideración de los elevados montos de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.

Art. 40.- en lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización detalladas en el Art. 5 de esta ordenanza, una vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente.

Art. 41.- El plano aprobado para la urbanización, pasará al Departamento de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente y el Registro de la Propiedad.

Art. 42.- Para la iniciación de los trabajos de urbanización, el responsable deberá notificar a Fiscalización de Obras Públicas Municipales, a fin de que se efectúe el control correspondiente.

Las obras ejecutadas en la urbanización, en la forma como estén Planificadas, serán recibidas previo informe de fiscalización y una vez completadas aquellas, con la presentación de los certificados respectivos y a petición del interesado, el señor Alcalde, autorizará el levantamiento de las garantías presentadas. El calendario para aprobar por parte de las dependencias municipales será en un máximo de 30 días.

Art. 43.- Tasas por aprobación de planes- Las tasas de aprobación de planos serán las siguientes:

- a) En las lotizaciones urbanas 20.00USD (referencial) por cada lote planificado.
- b) En las lotizaciones en áreas rurales 5.00USD (referencial) por cada lote planificado.
- c) En las urbanizaciones 5.00 USD (referencial) por cada lote planificado como estímulo a las inversiones en obras y servicios.

Art. 44.- Para la desmembración o fraccionamiento y partición sucesoria de predios urbanos.

Los interesados deberán presentar una solicitud al Alcalde indicando el motivo del mismo.

Las solicitudes se presentarán en tres carpetas, original V dos copias que contendrán los siguientes documentos:

- a) Formulario para aprobación de desmembración o fraccionamiento.
- b) Copia del título de propiedad debidamente inscrito.
- c) Croquis elaborado y firmado por un arquitecto en el que se especificará:
- d) Ubicación del predio.

- e) Área total del predio en metros cuadrados.
- f) Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir.
- g) Área a desmembrarse o fraccionarse en metros cuadrados, con su correspondiente numeración y el perímetro en metros lineales.

Art. 45.- Recibida la solicitud, se remitirá toda la documentación a la Dirección de Obras Públicas, Jefe de Avalúos y Catastros. Para el efecto se tomará muy en cuenta el Plan de Ordenamiento Urbano y los proyectos de las calles a trazarse.

Art. 46.- Si los documentos reúnen todos los requisitos exigidos por la presente ordenanza, los funcionarios municipales competentes emitirán un informe favorable y autorizará el fraccionamiento previo el pago de una tasa de 0.12 USD por cada metro cuadrado del predio desmembrado o fraccionado por los servicios técnicos y administrativos. En caso contrario se negará o mandará a rectificar o modificar la petición.

Art. 47.- El área total del predio fraccionado o desmembrado deberá tener una superficie mínima de 200M2 y el frente a un mínimo de y el frente un mínimo de 10 metros lineales.

Art 48.- prohibición.-Se prohíbe desmembración o fraccionamiento que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

Art. 49.- Para las aprobaciones de las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos o desmembración de predios urbanos se basará únicamente en las extensiones constantes en la presente ordenanza, con el título de propiedad debidamente inscrito, y la capacidad económica del proyectista o propietario.

Art. 50.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Quienes realizaren fraccionamiento sin fines comerciales se sujetará a lo dispuesto en el artículo 476 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el o los promotores o propietarios se los sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, efectuado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, como dispone el artículo antes descrito.

Art. 51.- Urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamiento no autorizados con fines comerciales.- Quienes realizaren urbanizaciones, lotizaciones o fraccionamientos con fines comerciales, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 477 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que textualmente dice: *"Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas"*, y el o los promotores o propietarios y los compradores se los sancionará con multas equivalentes a:

- a) Para el o los propietarios o promotores, se los sancionará con una multa equivalente a cinco veces del avalúo del terreno efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.
- b) Para los compradores, se los sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

Art. 52.- Quedan derogadas todas las ordenanzas, normas, regulaciones y disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

Art. 53.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Quijos, a los 09 días del mes de abril del año 2013.


Sr. Javier Vinueza Espinoza De Los Montero
**ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DE QUIJOS**




Sra. Bertha Cueva Días
SECRETARIA GENERAL (E)



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente ORDENANZA QUE DETERMINA LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN LOTIZACIÓN, DIVISIÓN Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Quijos, en su primero y segundo debate en las sesiones ordinarias realizadas los días viernes 01 de marzo y martes 09 de abril del año 2013, respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD.


Sra. Bertha Cueva Días
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL
GAD MUNICIPAL DE QUIJOS.**



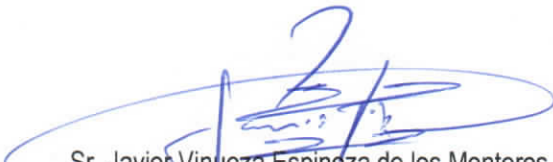
TRASLADO.- Bertha Cueva Días, Secretaria General Encargada del Concejo Municipal del cantón Quijos, a los 10 días del mes de abril del año 2013; a las 16h10.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la ORDENANZA QUE DETERMINA LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN LOTIZACIÓN, DIVISIÓN Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN, para su respectiva sanción y promulgación.- Cúmplase.


Sra. Bertha Cueva Días
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL
GAD MUNICIPAL DE QUIJOS.**



SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza De Los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 15 de abril de 2013, a las 14 horas 10 minutos.- De

conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto ORDENANZA QUE DETERMINA LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN LOTIZACIÓN, DIVISIÓN Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ORDENANZA, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Sr. Javier Vinuesa Espinoza de los Monteros
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, la fecha antes mencionada, el señor Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sancionó, proveyó y firmó la presente Ordenanza y ordeno la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Judicial y en la página web de la Entidad.- Lo certifico.


Sr. Bertha Cueva Días
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL
GAD MUNICIPAL DE QUIJOS.**

