



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - N° 656

Quito, jueves 8 de
marzo del 2012

Valor: US\$ 1.25 + IVA

ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N 16-90 y Pasaje Nicolás Jiménez

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional

800 ejemplares -- 48 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Gobierno Municipal de El Carmen:** Para la aplicación del cobro de impuestos a los vehículos 33
- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía,** provincia de Bolívar: De creación de la Unidad de Gestión de Riesgos 34
- **Gobierno Municipal de Mocha:** Actualizada que regula el cobro del impuesto de alcabala 38
- **Cantón Santa Isabel:** Que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción 41

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SANTA ISABEL

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales y que serán entre otras, “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;

Que, en el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos y descentralizados, la competencia de ***“establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”***;

Que, dentro de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el literal a) se establece ***“Que la planificación 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”***;

Que, dentro de las atribuciones del Concejo Municipal, en el Art. 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le otorga la potestad de ***“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, en el Art. 424 del mencionado código, determina que en toda urbanización y fraccionamiento del suelo en la jurisdicción cantonal, se entregará a la Municipalidad mínimo el 10 por ciento y máximo el 20 por ciento, calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales;

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ***“con el fin de garantizar la soberanía alimentaria no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras.”***;

Que, en el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que es competencia exclusiva regular la configuración de lotes dentro de fraccionamientos urbanos y agrícolas;

Que, el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece ***“Que el fraccionamiento agrícola se sujetará a este Código a la Leyes agrarias y al plan de ordenamiento Territorial cantonal...”***;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 472 determina, que ***“para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial”***;

Que, es importante para el desarrollo del cantón establecer adecuadas reservas de suelo para equipamientos en los diferentes proyectos de fraccionamiento o subdivisión urbana y/o urbanizaciones;

Que, es necesario regular la apertura de las vías por parte de los promotores en fraccionamientos o urbanizaciones; y,

En uso de sus facultades y atribuciones que le confiere la Constitución y conforme lo establece el Art. 57, literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción del cantón Santa Isabel.

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto regular los fraccionamientos, urbanizaciones y subdivisiones urbanas y rurales en la circunscripción del cantón Santa Isabel.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.- FRACCIONAMIENTO.- Se considera fraccionamiento o subdivisión de predios urbanos la división de un terreno en dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Estas vías deberán cumplir con lo establecido en esta ordenanza.

Los fraccionamientos o subdivisiones se emplazarán únicamente en zonas urbanas, áreas urbanas parroquiales y áreas de promoción inmediata.

Art. 3.- URBANIZACIÓN.- Se considera urbanización la división de un terreno en más de 10 lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia y que tengan acceso hacia una vía pública planificada existente o en proyecto.

Las urbanizaciones se emplazarán únicamente en áreas urbanas según lo establecido en el ordenamiento territorial, áreas urbanas parroquiales y áreas de promoción inmediata, respetando las determinantes establecidas en el ordenamiento territorial. Deben lograr una adecuada integración espacial en términos de vialidad, equipamiento y las características de ocupación.

No podrán emplazarse en áreas eminentemente agrícolas.

Art. 4.- FRACCIONAMIENTO O URBANIZACIÓN MAYOR.- Se considerara como fraccionamiento o urbanización mayor al que por su área supere los 3000 m2 diferenciando en zona urbana y rural de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 de esta ordenanza.

Art. 5.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.- *“Se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que*

posean una clara vocación agrícola". Considerándose como área mínima la UPA (Unidad de Producción Agrícola) = 2500 m2.

Art. 6.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- La superficie mínima de los predios resultantes de los fraccionamientos y urbanizaciones atenderá a las normas vigentes para cada sector de planeamiento o en su defecto las normativas vigentes referentes a la materia.

Art. 7.- ÁREA COMUNAL.- Son áreas que resultaren de fraccionamientos o subdivisiones, urbanizaciones y fraccionamientos en zonas rurales; serán de dominio público y pertenecerán a todos en cuanto a su uso y goce. Para efectos de la aplicación de esta ordenanza, las vías de uso y dominio público no se considerarán dentro de este concepto.

Art. 8.- ÁREAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Son aquellas *"cuya determinación obedecerán a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas"* estas áreas estarán determinadas por el plan de ordenamiento territorial.

Art. 9.- ÁREAS VERDES.- Son espacios debidamente clasificados y acondicionados en zonas urbanizadas que se caracterizan esencialmente por presentar cierta vegetación y que están dispuestas para la recreación pasiva, para la estructura de la ciudad, sirviendo al mismo tiempo a objetivos tales como mejorar la calidad ambiental y paisajística.

Art. 10.- ENTREGA DE SUELO.- Los propietarios de terrenos ubicados en el cantón Santa Isabel que procedan a fraccionar y/o urbanizar su propiedad, en el área urbana o rural, entregarán a la Municipalidad, un porcentaje de terreno para áreas verdes y comunales, cuyo uso y superficie será establecida conforme a lo dispuesto en esta ordenanza teniendo como base el margen de extensión establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 11.- ACCESO POR FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.- En todo fraccionamiento agrícola, no se exigirá el aporte municipal, pero el promotor de este fraccionamiento, deberá garantizar el acceso a los lotes fraccionados de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza. El comprador de fracción agrícola no podrá subdividirlo por un tiempo de diez años a partir de la fecha de adquisición.

Art. 12.- DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS:

a) En todo fraccionamiento o subdivisión urbana y/o urbanizaciones, en los que se prevean vías, el promotor del proyecto deberán dotar de:

Agua potable.
Alcantarillado fluvial y sanitario.
Electrificación.
Calles o vías de acceso.
Alumbrado público.
Telefonía.

Ductos de reserva para telecomunicaciones, televisión por cable, internet, etc. En área urbana consolidada.

Dichas redes serán subterráneas y deberán cumplir con las normativas establecidas por las instituciones pertinentes.

b) En el caso de área rural se exigirá mínimo la dotación servicios básicos de:

Agua potable.
Alcantarillado.
Electrificación.
Vías de acceso.

Para nativos del cantón que posean un terreno más de tres años y sin fines comerciales, previo informe socio económico.

Para promotores de fraccionamientos o subdivisiones rurales exclusivamente con fines comerciales cumplirán con los requisitos señalados en el literal a).

c) En fraccionamientos agrícolas que promueva un nativo de este cantón, que sea propietario de un terreno más de tres años, no se exigirá la entrega del lote a la Municipalidad, ni la dotación de servicios básicos, pero garantizará la accesibilidad a los lotes fraccionados. La propiedad por más de tres años se justificará legalmente con certificación conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón; y,

d) En fraccionamiento para patrimonio familiar la dotación de servicios básicos se exigirá al constituyente de acuerdo a las necesidades básicas.

Art. 13.- Excepciones para la entrega de lote a favor de la Municipalidad:

1. Si una persona nativa del cantón Santa Isabel, se encuentra con enfermedad catastrófica debidamente comprobada, con certificación conferida por el médico especialista tratante, por una sola vez, podrá desmembrar su terreno con fines comerciales, para cubrir gastos provocados por su enfermedad. En este caso la desmembración será de un solo lote por lo que no se exigirá la entrega de lote a favor de la Municipalidad.
2. Si una persona nativa del cantón Santa Isabel, se encuentra en grave crisis económica, debidamente comprobada, con certificación pertinente, por una sola vez, podrá desmembrar su terreno con fines comerciales para cubrir deudas hipotecarias o prendarias, lo cual se justificará solo con la instauración de un proceso judicial en su contra. En este caso la desmembración será de un solo lote por lo que no se exigirá la entrega de lote a favor de la Municipalidad.
3. La partición de tierras por parte herederos previa presentación de la o las partidas de defunción del o de los causantes, no da lugar a la entrega del lote municipal, es decir, en vida nadie puede fraccionar un terreno para entregar lotes a título de herencia a sus hijos sin la entrega del lote municipal. Esto para evitar perjuicio a la Municipalidad.

4. En las particiones para la venta de lotes cuyos compradores van ser beneficiados por el MIDUVI. Se considerará como área máxima la normada por esta institución y los planos de fraccionamiento o desmembración, serán aprobados por el departamento correspondiente, y no podrá admitirse donaciones, ventas, hipotecas, subdivisiones y otros destinos del lote adquirido para ese fin.
5. Una persona puede realizar una desmembración de un terreno máximo hasta de tres lotes para la venta o donación a sus hijos o particulares quienes postularán a la construcción de viviendas del MIDUVI, y en este caso no está obligado a la entrega del lote municipal. Si supera los tres lotes desmembrados para dichos fines está obligado a la entrega del lote municipal. En ambos casos el plano será aprobado por el departamento correspondiente.

Art. 14.- ÁREA ÚTIL.- Es la superficie de suelo de la cual se excluyen: Los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas, áreas de protección ecológica, *“las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico”* y pendientes mayores al 50%.

CAPÍTULO III

DE LAS VÍAS

Art. 15.- Todo fraccionamiento o urbanización al realizar una vía o acceso vehicular, deberá cumplir con las siguientes determinantes:

- a) La sección transversal de la calzada de circulación vehicular será determinada por la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, misma que estará establecida en función a la capacidad de la vía de acuerdo al sector en el que se emplace, según las características técnicas establecidas en el cuadro N° 1 de la presente ordenanza; no podrá ser en ningún caso inferior a 8 m, incluido calzada y vereda;
- b) Disponer de espacios exclusivos de circulación peatonal que tendrá como mínimo una sección de 1.20 m, debiendo ampliarse en función a la jerarquización vial según las características técnicas establecidas en el PDOT u ordenanzas vigentes;
- c) En caso de que en el fraccionamiento resultare un lote interior el acceso a dicho lote tendrá una calzada mínima de 3 m más 0.90 m, para circulación peatonal. Dicho lote no podrá ser fraccionado; y su ocupación será únicamente para una vivienda unifamiliar;
- d) En caso de que en el fraccionamiento resultaren como máximo tres lotes interiores, el acceso a dichos lotes tendrá una calzada mínima de 6 m, incluido acera de 0,90 m, para circulación peatonal. La ocupación de estos será exclusivamente para vivienda unifamiliar por lote;
- e) En caso de que en el fraccionamiento resultaren más de tres lotes interiores, el acceso a dichos lotes tendrá una calzada mínima de 7 m, incluido acera de

0,90 m, para circulación peatonal. La ocupación de estos será exclusivamente para vivienda unifamiliar por lote;

- f) A más de lo establecido en los literales c), d) y e); el acceso al o los lotes interiores será de uso exclusivo de este o estos, en caso de edificaciones en lotes adyacentes a dicho acceso no deberán por ningún concepto construir volados ni aleros en la o las fachadas que den hacia este, deberán cumplir con las determinantes de uso y ocupación del suelo según lo establecido en la ordenanza vigente. Toda fachada adyacente al acceso del o los lotes interiores deberá ser tratada pudiendo tener servidumbre de vista;
 - g) La capa de rodadura será de lastre o material mejorado, en caso de fraccionamientos o urbanizaciones a realizarse en el área urbana, cabeceras urbanas parroquiales y áreas de promoción inmediata.
- En fraccionamientos que generen lotes interiores la capa de rodadura de la vía de acceso debe ser de lastre u otro material mejorado;
- h) Las vías serán de uso público en fraccionamientos y/o urbanizaciones; e,
 - i) En caso de retornos deberán prever como mínimo un área de 10 por 10 m o un radio de 5 m, y cumplir con los estudios geométricos.

Art. 16.- A partir del inicio del trabajo de apertura de las vías, cuya fecha será notificada a la Dirección de Obras Públicas y Jefatura de Planificación Urbana y Rural, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura. A partir de esta fecha, el promotor del fraccionamiento y/o urbanización tendrá el plazo máximo de 6 meses para concluir los trabajos.

En caso de no hacerlo, se aplicará una multa progresiva equivalente al avalúo de los trabajos que deban realizarse, partiendo del 10% el primer mes hasta llegar al sexto que será el 100% del valor de la obra, luego de lo cual, se iniciará el procedimiento coactivo sin perjuicio de la indemnización por daños que pudieren originar a terceros y a la propiedad pública.

Los plazos podrán ampliarse por razones debidamente justificadas a la Dirección de Obras Públicas, y en ningún caso superarán el 50% del tiempo establecido.

Art. 17.- Todas las urbanizaciones aprobadas que no hayan iniciado las obras de infraestructura por un lapso de 2 años posteriores a su aprobación quedarán sin efecto.

Art. 18.- El diseño vial de los proyectos de fraccionamiento y/o urbanizaciones deben adaptarse a la trama vial preexistente. En el caso de que la propuesta vial no pueda integrarse a la trama urbana, se permitirá las vías de retorno, debiendo en este caso su propuesta ser aprobada por la Dirección de Obras Públicas Municipales en coordinación con la Jefatura de Planificación Urbana y Rural.

CAPÍTULO IV

DE LA ENTREGA DE SUELO PARA ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 19.- Para la entrega de suelo para área verde y comunal se sujetará la siguiente tabla:

EN EL ÁREA URBANA Y DE PROMOCIÓN INMEDIATA

DESDE	HASTA	PORCENTAJE
3,001.00	7,000.00	10% del área lotizable exceptuando vías
7,001.00	15,000.00	15% del área lotizable exceptuando vías
15,001.00	En adelante	20% del área lotizable exceptuando vías

En caso de fraccionamiento para constitución de patrimonio familiar se considerará en vez de 3,001.00 será 4,001.00.

Estos porcentajes no incluyen área de vías planificadas dentro del proyecto y se considerará para el fraccionamiento y urbanización únicamente el área útil lotizable.

EN EL ÁREA RURAL

DESDE	HASTA	PORCENTAJE
5,001.00	10,000.00	10% del área lotizable exceptuando vías
10,001.00	20,000.00	15% del área lotizable exceptuando vías
20,001.00	En adelante	20% del área lotizable exceptuando vías

En caso de fraccionamiento para constitución de patrimonio familiar se considerará en vez de 5,001.00 será 7,001.00.

Art. 20.- En el área rural los fraccionamientos no estructurarán lotes menores a 1,000.00 para evitar el retaceo excesivo, excepto los programas sociales de vivienda municipal o estatal.

Art. 21.- Las superficies producto de donaciones para áreas verdes y comunales con anterioridad a la subdivisión de un lote, podrán ser contabilizadas dentro del porcentaje del área a entregar al momento de realizar la subdivisión siempre y cuando se mantenga el mismo titular de dominio.

Art. 22.- Los predios que hayan sido afectados de acuerdo al ordenamiento territorial deberán acogerse a lo establecido en el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO V

CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y DE USO DE LAS ÁREAS DE ENTREGA DE SUELO PARA ÁREAS COMUNALES

Art. 23.- El área a entregar para áreas comunales en fraccionamientos y/o urbanizaciones deberán ser distribuidas según informe técnico.

Art. 24.- En fraccionamientos, urbanizaciones y fraccionamientos agrícolas en los cuales el área de suelo a entregarse para áreas verdes y comunales resultaren inferiores al lote mínimo vigente según la planificación territorial, se compensará con el pago en dinero de acuerdo al avalúo catastral actualizado del terreno.

Art. 25.- El área comunal a entregar deberá cumplir las siguientes proporciones:

DE	HASTA	RELACIÓN FRENTE-FONDO
20 m	100 m	1: 3 (20 x 60)
100 m en adelante		Regulaciones del plan parcial

Art. 26.- El o los propietarios de un terreno que procedan a fraccionar y/o urbanizar, deberán localizar los espacios destinados a áreas verdes y comunales bajo las siguientes determinantes:

- Garantizar el fácil acceso de la población a las áreas verdes y comunales desde una vía pública vehicular;
- Proveer áreas de entrega cercanas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de áreas verdes y comunales;
- Priorizar el caso en que el área a entregar para área comunal pueda asociarse con una ya existente, con el fin de constituir áreas de mayor dimensión, las mismas que dependiendo del caso; y,
- El área a entregar en los proyectos de fraccionamiento y/o urbanización que no cumpla con los literales b) y c) de este artículo, se ubicarán en zonas que den equidad de servicio al total de la población de dicho proyecto.

CAPÍTULO VI

CARACTERÍSTICAS DE ENTREGA Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y/O URBANIZACIONES

Art. 27.- En fraccionamientos y urbanizaciones de terrenos, el promotor, el o los propietarios sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas están en la obligación de entregar a la Ilustre Municipalidad de Santa Isabel dentro de los porcentajes establecidos por ella, zonas destinadas para parques o espacios verdes con sus obras encespedadas y arborizadas, en caso de existir especies nativas y/o endémicas deberán ser conservadas en función a lo determinado por la Unidad de Gestión Ambiental.

El área verde deberá ser diseñada por el proyectista y contará con la aprobación de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural. El proyectista se comprometerá a arborizar las zonas asignadas para tal finalidad, requisito que ha de constar como parte de los instrumentos que legalicen su funcionamiento.

Art. 28.- En fraccionamientos y/o urbanizaciones ejecutadas por iniciativa privada, el mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del promotor, el o los propietarios, hasta que estas sean entregadas a la Ilustre Municipalidad de Santa Isabel.

CAPÍTULO VII

DE LOS NIVELES DE CONTROL

Art. 29.- Las áreas verdes y comunales a entregar deben ser verificadas y constatadas como suelos aptos para el emplazamiento del equipamiento proyectado por el urbanizador, previo a la aprobación de los proyectos. Verificación que deberá ser realizada por la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, conjuntamente con la Comisión de Urbanismo, las mismas que comprobarán las opciones de localización más convenientes en función a la situación del entorno y también dando lugar a la configuración, si fuera posible, de áreas para equipamientos de mayor envergadura, en el caso de ser necesarios.

Art. 30.- La verificación de cabidas en base o hitos colocados por el promotor, estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros la que, constatará las superficies destinadas a áreas verdes y comunales previo a la aprobación de los planos.

Art. 31.- Las urbanizaciones y/o fraccionamientos aprobados en el área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales a favor de la Municipalidad, así como todas las instalaciones de servicios públicos serán de dominio de las entidades correspondientes. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamientos y/o urbanizaciones no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de quince días contados desde la entrega de tales documentos, Sindicatura notificará a catastros para que no se tramite requerimientos de este proyecto de fraccionamiento o urbanización.

CAPÍTULO VIII

DE LAS SANCIONES

Art. 32.- Sanciones urbanísticas.- La Jefatura de Planificación Urbana y Rural, graduará de acuerdo a la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

Multas equivalente a 6 veces el avalúo comercial del terreno en las condiciones actuales para quienes fraccionen y/o urbanicen en terrenos aptos para estas actuaciones, sin

aprobación y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, además la paralización de obras hasta la obtención del permiso respectivo.

Multas equivalentes a 8 veces el avalúo comercial del terreno para quienes fraccionen y/o urbanicen en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en el certificado de afectación y licencia urbanística, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, además la paralización de obras hasta la obtención del permiso respectivo y la demolición de las obras que se encuentran en contravención.

La demolición total de las obras realizadas en los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas, áreas de protección ecológica, las franjas correspondientes a torres y redes de tendido eléctrico, las franjas correspondientes a derecho de vía y pendientes mayores al 50%, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por acción coactiva si es el caso.

CAPÍTULO IX

DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN

Art. 33.- Para la aprobación de un fraccionamiento y/o urbanización se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Documentos que deben ser entregados en la Jefatura de Planificación Urbana y Rural para la revisión de los estudios a nivel de anteproyecto:
 1. Solicitud al Jefe de Planificación Urbana y Rural, suscrita por el técnico responsable, que incluirá memoria técnica del proyecto que contemple como mínimo: Área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afectaciones municipales, áreas verdes, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes.
 2. Levantamiento topográfico actualizado certificado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
 3. Certificado de afectación y licencia urbanística, título de propiedad debidamente inscrito y certificado actualizado conferido por el Registro de la Propiedad.
 4. Carta de pago del impuesto predial emitido el último año.
 5. Certificación suscrita por el técnico responsable y el propietario sobre la veracidad de la información total presentada a la Municipalidad, de acuerdo con el texto que se proporciona en la Jefatura de Planificación Urbana y Rural.
 6. Anteproyecto que se realizará en base al levantamiento topográfico del terreno cuya escala será conforme a la normativa establecida por el INEN. Se especificará en el dibujo, los hitos colocados en el terreno y que correspondan al señalamiento de línea de fábrica según lo establecido en el certificado de afectación y licencia urbanística.

7. Para la presentación del anteproyecto requiere la certificación de Ministerio del Ambiente, estudios técnicos de servicios de agua potable y alcantarillado para la zona y su proyección; y, de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C. A., respecto de la dotación de servicios de energía eléctrica.

El anteproyecto tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de su autorización.

El anteproyecto contendrá:

La propuesta urbanística que se sujetará a las determinantes establecidas en el certificado de afectación previamente solicitado por el interesado y otorgada por la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, así como también, a las normas establecidas en las ordenanzas vigentes del cantón.

Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Área total, área no urbanizable, área útil, densidad, zonificación, área de lotes, y áreas verdes y comunales, área de vías. Los lotes propuestos se identificarán con números y superficies.

A nivel de zonificación se identificará el área a entregar gratuitamente para áreas comunales y de diseño las superficies a entregar para áreas verdes.

Toda esta documentación se adjuntará a una carpeta de formato A4. El tamaño de los planos y el membrete será de acuerdo a las normas INEN.

La Jefatura de Planificación Urbana y Rural, luego del estudio del anteproyecto, y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas lo someterá a aprobación del Concejo Municipal, autoridad que lo aprobará o lo rechazará. Si se rechazare, se emitirá por escrito las recomendaciones que estimara necesaria, puntualizando los cambios a que debe someterse.

La Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal tendrá el plazo máximo de 15 días término para emitir su informe escrito sobre la prefactibilidad de la propuesta vial, su integración con la red vial existente, retiros frontales, laterales y posteriores, así como el emplazamiento y uso de las superficies a entregar. Concluido este plazo pasará directamente a la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, para autorizar se continúe con el trámite para la presentación del proyecto definitivo o hacer las observaciones que estime necesarias;

- b) Documentos que deben ser entregados en la Jefatura de Planificación Urbana y Rural para la aprobación del proyecto definitivo por parte del Concejo Municipal.

1. Solicitud al Sr. Alcalde del cantón, suscrita por el técnico responsable, que incluirá memoria técnica del proyecto que contemple como mínimo: Área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afectaciones municipales, áreas verdes, número de lotes, etc. con sus respectivos porcentajes.
2. Anteproyecto que contenga la aprobación del Concejo Municipal.

3. Aprobación de los diseños geométricos de las vías del fraccionamiento y/ o urbanización que consistirá en proyectos horizontales y verticales, documento que será emitido por la Dirección de Obras Públicas.
4. Aprobación del diseño de las áreas verdes y zonificación de las áreas comunales por parte de la Jefatura de Planificación y la UGA.
5. Aprobación de los proyectos: Hidrosanitarios, de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones, con sus respectivos presupuestos de obras, otorgadas por las instituciones respectivas.
6. Aprobación del proyecto de lastrado u otros mejorados y presupuesto de las vías planificadas por el urbanizador, conferida por la Dirección de Obras Públicas.
7. Estudio de impacto ambiental aprobado por la entidad pertinente.

El proyecto contendrá:

- o La propuesta urbanística que se sujetará al anteproyecto aprobado.
- o Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Área total, área no urbanizable, área útil, densidad, zonificación, área de lotes, y áreas verdes y comunales, área de vías. Los lotes propuestos se identificarán con números y superficies.
- o Diseño de las áreas verdes y zonificación de las áreas comunales.
- o Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:
 1. Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, los documentos descritos en los numerales del 1 al 7.
 2. Ocho copias del plano arquitectónico. El tamaño de las carpetas será formato A4 y los planos se registrarán a lo dispuesto por las normas INEN.
 3. La Jefatura de Planificación Urbana y Rural, solicitará que Sindicatura Municipal emita el informe legal, respecto a los títulos de propiedad.
 4. La Jefatura de Planificación Urbana y Rural, solicitará que la Dirección de Obras Públicas Municipales elabore el presupuesto de obras viales de la urbanización presentada.
 5. La Jefatura de Avalúos y Catastros determinará la tasa del 3 por mil del avalúo catastral del predio.
 6. Una vez que haya sido remitido a la Jefatura de Planificación Urbana y Rural el presupuesto de obras por parte de la Dirección de Obras Públicas, y se haya cancelado la tasa del 3 por mil del avalúo catastral del predio, la Jefatura de Planificación Urbana y Rural procederá a sellar los planos, y se enviarán las carpetas que contiene, a más de los planos, la documentación correspondiente a Sindicatura Municipal a efecto de que se legalice el fraccionamiento y/o urbanización; así como se recepte

la garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de las áreas verdes y comunales y luego de que se hayan protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que asegure el cumplimiento de obras y transferencia de las áreas verdes y comunales, con lo cual el promotor queda en libertad de disponer de los lotes que formen parte del proyecto que no soporten gravamen alguno.

7. Para la iniciación de las obras de urbanización, los propietarios o las personas autorizados por ellos, deberán obtener la autorización de la Dirección de Obras Públicas de la I. Municipalidad, para lo cual se requiere la presentación de los planos aprobados.
8. En caso de que las obras no se cumplan en los plazos y cronogramas previstos, la Dirección de Obras Públicas de la I. Municipalidad podrá prorrogar el plazo por causas debidamente justificadas, luego de lo cual, de no ejecutarse las obras, se harán efectivas las garantías mismas que servirán para la ejecución de las obras.
9. Documentos en autocad y georeferenciados.

Art. 34.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los planos de fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones, lotizaciones y desmembraciones que se encuentren protocolizados en Notaría Pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Isabel, hasta el 18 de octubre del 2010, serán válidos, y los lotes vendidos hasta esta fecha también serán válidos, para ello la Municipalidad solicitará al Registro de la Propiedad del cantón, copia de dichos planos y certificación de bienes del comprador, para evitar la inclusión de ventas de lotes con fecha posterior al 18 de octubre del año 2010.

SEGUNDA.- Los lotes de fraccionamientos o lotizaciones que se encuentren vendidos mediante escrituras de compraventa debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón, en el período comprendido entre el 19 de octubre del 2010, hasta el 28 de septiembre del 2011, serán válidos, pero los lotes que aún no han sido vendidos e inscritos en el Registro de la Propiedad, deberán ser reestructurados por el promotor del fraccionamiento y de esta parte a reestructurarse se exigirá el lote municipal.

DISPOSICIÓN GENERAL.- Publíquese y difúndase el contenido y la vigencia de la presente ordenanza por todos los medios posibles, de manera especial se notificará a los señores notarios y Registrador de la Propiedad del cantón Santa Isabel, a fin de que se aplique la presente ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Isabel, a los 28 días del mes de septiembre del 2011.

f.) Lcda. Catalina Durán Oleas, Vicealcaldesa del cantón Santa Isabel.

f.) Sra. Catalina Palacios Rivera, Secretaria Municipal.

SECRETARÍA MUNICIPAL.- La infrascrita Sra. Catalina Palacios Rivera, Secretaria Municipal, certifica: Que la presente “Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción del cantón Santa Isabel” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal de Santa Isabel, en dos debates desarrollados en sesiones ordinarias de fecha 21 y 28 de septiembre del 2011.

Santa Isabel, a 29 de septiembre del 2011.

f.) Sra. Catalina Palacios Rivera, Secretaria del I. Concejo Municipal.

De conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Ud. señor Alcalde, original y copia de la “Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción del cantón Santa Isabel” para que en el término de ley la sancione o la observe.

Santa Isabel, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil once.

f.) Sra. Catalina Palacios Rivera, Secretaria del Concejo Municipal.

ALCALDÍA.- Avoco conocimiento del contenido de la “Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción del cantón Santa Isabel”, por consiguiente luego de revisarlo, lo sanciono favorablemente.....Ejécútese.

Santa Isabel, a los tres días del mes de octubre del año dos mil once.

f.) Rodrigo Quezada Ramón, Alcalde del cantón Santa Isabel.

SECRETARÍA MUNICIPAL.- La infrascrita Secretaria Municipal.- Doy fe y certifico que el señor Alcalde del cantón Santa Isabel, Sr. Rodrigo Quezada Ramón proveyó y sancionó favorablemente la “Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones en la circunscripción del cantón Santa Isabel”, el tres de octubre del año 2011.

Santa Isabel, a los tres días del mes de octubre del año dos mil once.

f.) Sra. Catalina Palacios Rivera, Secretaria del Concejo Municipal.

EL REGISTRO OFICIAL no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.