

**ORDENANZA QUE REGULA Y NORMA LA CREACIÓN DE LOTIZACIONES
Y PARCELACIONES EN EL CANTÓN CRNL. MARCELINO MARIDUEÑA,
PROVINCIA DEL GUAYAS.**

El Concejo Cantonal de Crnl. Marcelino Maridueña, de la Provincia del Guayas,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, constante en los artículos 466 y 467, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control del uso del suelo en el territorio cantonal, así como la ejecución de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, que se expedirá mediante ordenanzas;

Que, de acuerdo con este cuerpo legal, es obligatoria la formulación de un Plan Regulador de Desarrollo Físico Cantonal y de un Plan Regulador de Desarrollo Urbano y Rural, cuyos objetivos y contenidos se basan en los artículos 295 al 298, 466 y 467 de esta ley orgánica;

Que, es necesario controlar el crecimiento físico y armónico del cantón, evitando la proliferación de asentamientos humanos desprovistos de los más elementales servicios y obras de infraestructura básica que la municipalidad tiene la obligación ineludible de atender, y de regular el uso del suelo con opciones ciertas de equipamiento e infraestructura básica;

Que, es necesario el establecimiento de una regulación para zonas urbanas y rurales, con proyecciones de crecimiento mediano e inmediato que garanticen una convivencia ordenada y regulada, lo cual solo se logra mediante el control de todos y cada uno de los proyectos que tengan relación con la distribución del territorio en la jurisdicción cantonal de Marcelino Maridueña;

Que, una apreciable cantidad de propietarios de terrenos entre personas naturales y/o jurídicas han procedido a la fecha, sobre todo en el sector rural, a lotizar sus propiedades, y otras que seguramente lo harán a futuro, sin tomar en cuenta disposiciones emanadas de esta corporación municipal;

Que, es atribución privativa del concejo cantonal en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 466, 467, 470, 471 del COOTAD, aprobar los planes de Ordenamiento Urbano y Rural, proyectos de parcelaciones y autorización de ventas, permutas e hipotecas sean de bienes municipales o de dominio privado con fines de interés social;

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se haya investido.

EXPIDE

"LA ORDENANZA QUE REGULA, NORMA Y APRUEBA LAS LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN CRNL. MARCELINO MARIDUEÑA, PROVINCIA DEL GUAYAS."

CAPITULO I

De las Lotizaciones

Art. 1.- Constitúyase en una Lotización, el fraccionamiento de un terreno ubicado dentro o fuera del perímetro urbano, cuyos fines son la edificación de viviendas, que para el efecto deberá tener un área mínima de una hectárea (1ha.)

Art. 2.- Con el propósito de emprender la ejecución de una lotización, el propietario o el representante legal presentará en Secretaría General la correspondiente solicitud dirigida al Alcalde, adjuntando la siguiente documentación, la misma que será a su vez enviada a la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros para su estudio y levantamiento del informe técnico:

- a) Consulta de Normas Técnicas para lotizaciones (Anexo 1);
- b) Levantamiento topográfico y georeferenciado que incluya la ubicación del predio;
- c) Planos de amanzamiento y delimitación de lotes o solares;
- d) Certificado de no afectación del predio y línea de fábrica, otorgado por la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros;
- e) Certificado de factibilidad para la provisión de servicios básicos, otorgados por la Jefatura Municipal de Agua, y Empresa Eléctrica CNEL, Milagro;
- f) Copia de Escritura Pública del predio a lotizar, debidamente catastrada y registrada que justifique el dominio y permita verificar linderos y área;
- g) Certificado actualizado otorgado por la Registraduría de la Propiedad del Cantón,
- h) Copias de cédulas de ciudadanía y certificado de votación de la última elección, del o los propietarios y/o representantes legales;
- i) Certificado de no adeudar valores a la municipalidad;

- j) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.

Art. 3.- El certificado de Registro de Solar y línea de fábrica de la lotización será concedido por la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros a pedido del propietario, previo el pago de los servicios técnicos correspondientes.

Art. 4.- La Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros municipal, velará estrictamente por la aplicación de las Normas Técnicas en la concepción del diseño de las lotizaciones y para la realización y ejecución de los proyectos, incluyendo todo lo referente a impacto ambiental.

De las Obras de Infraestructuras Básicas

Art. 5.- Los propietarios, personas naturales y/o jurídicas promotores de lotizaciones y parcelaciones serán los únicos responsables de la ejecución de las obras de infraestructuras básicas, tales como:

- a) Bordillos, cunetas y aceras de hormigón con resistencia mínima de $f'c = 210 \text{Kg/cm}^2$;
- b) Las calles vehiculares, peatonales y pasajes serán lastrados y compactados siguiendo los lineamientos técnicos existentes para el efecto;
- c) En cuanto a estudios pluviales y sanitarios, el promotor deberá considerar el desarrollo o construcción de una infraestructura básica alternativa cuando no exista la factibilidad de estas instalaciones en el sector;
- d) La instalación de las redes de energía eléctrica, se hará usando solo postes de hormigón armado o soterrados;
- e) En lo posible se deberá establecer en el proyecto, obligatoriamente, una zona de retiro posterior a la acera, para el establecimiento de un corredor de área verde.
- f) Los sistemas de distribución de agua potable y luz eléctrica deben tener el carácter de soterrados.
- g) Los demás que señale la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros.

Art. 6.- El propietario de la lotización deberá ejecutar y terminar íntegramente la construcción de las obras de infraestructuras determinadas por la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros en el plazo de un (1) año contados a partir de la fecha de notificación de la aprobación del proyecto, y con una prórroga de ser el caso, de seis (6) meses.

Art.7.-Queda terminantemente prohibido la ejecución de lotizaciones y parcelaciones cualquiera que sea su área dentro de zonas consideradas de Protección Especial (ZPE), que corresponden a suelos con características especiales para el desarrollo económico, turístico, educativo o que constituyan áreas verdes, ecológicas, deportivas, bosques protectores o humedales

PROCESO PARA LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Art. 8.- La documentación en referencia será derivada a las Direcciones de Planificación Avalúos y Catastros; Obras Públicas municipales, Asesoría Jurídica Municipal y Medio Ambiente para que emitan sendos informes sobre la viabilidad del proyecto.

Art.9.- Una vez cumplidos todos los trámites anteriormente señalados, la documentación será remitida al pleno del concejo cantonal, que en sesión ordinaria procederá a dar su aprobación o negación correspondiente.

Art.10.- Solamente cuando se haya ejecutado las obras de infraestructura básica a las que se refiere el Art. 5 o se hayan efectuado sistemas alternativos que determine la Dirección de Planificación Avalúos y Catastros, el concejo cantonal autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno a sus adjudicatarios.

Art.11.- Cualquiera que sea el tipo de lotización a crearse, las viviendas no deben estar implantadas en zonas de preservación natural, franjas de protección ecológica o de preservación arqueológica, cultural o histórica u otras consideradas como tales por los organismos competentes, o mediante ordenanzas ya establecidas.

Art.12.- Igualmente, los predios para viviendas deberán estar separados de predios destinados a industrias de productos peligrosos y nocivos, o de depósitos de materiales que sean nocivos a la salud humana, o también de depósitos de productos reciclados, cuya calificación la otorga el ente municipal a través de los organismos competentes, bajo la figura de uso de suelo.

Art.13.- La totalidad del proyecto para una lotización deberá ser elaborado, firmado y analizado por profesionales que están facultados para esta labor. De cada uno de los planos que conforman el proyecto deberá adjuntarse el correspondiente archivo digital, para uso y revisión de la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros.

Art.14.- Los promotores y propietarios de la lotización entregarán y transferirán a la municipalidad sin costo alguno una superficie de terreno que

no podrá ser menor al 10% del total del proyecto, cuando el área a lotizar sea al menos de 2 ha, que se destinará a la creación de áreas verdes.

Art.15.- Queda expresamente entendido que lo indicado en el Art.14, formará parte de los activos municipales y deberá ser utilizado única y exclusivamente a áreas recreativas, deportivas o culturales que beneficien a la comunidad. En el supuesto caso no consentido de que por alguna causa no se lleguen a suscribir las escrituras correspondientes de traspaso de estos bienes municipales, se considerarán de uso público, conforme lo determinan los artículos 415, 416 y 417 literal h del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art.16.- Las calles vehiculares y peatonales, las avenidas, pasajes, aceras, parques, áreas verdes o recreativas, áreas sociales, y todas las obras de infraestructura básica de la lotización, pasarán a ser bienes municipales o de uso público, sin costo alguno para la corporación municipal.

Art.17.- Si por cualquiera circunstancia, el lotizador persona natural y/o jurídica, una vez que se haya aprobado el proyecto de lotización, quisiera hacer cambios o rediseño de los planos originales, deberá solicitar la correspondiente autorización a la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros, los cuales una vez analizados y avalizados, deberán ser puestos en conocimiento del seno del concejo municipal con los debidos sustentos, para su aprobación.

De las sanciones

Art.18.- De comprobarse alguna alteración del número, de su superficie y longitud de los frentes de los lotes; así como de las áreas comunales o de los espacios para áreas verdes o de recreación, o por falta de ceñimiento a los planos aprobados por la municipalidad, el propietario será sancionado con una multa de hasta 5SBU, de acuerdo a la gravedad de la falta cometida, multa que deberá ser pagada en el plazo de 10 días.

Art. 19.- Las lotizaciones y parcelaciones que se realicen sin autorización municipal, no tendrán valor legal alguno.

La municipalidad, una vez conocidos estos actos, por intermedio del Alcalde oficiará a Notaría y Registraduría públicas del Cantón para que se inhiban de celebrar e inscribir escrituras relacionadas con transferencias de dominio o promesas de venta.

En el supuesto caso de que ya se hubieran celebrado este tipo de escrituras de transferencias de lotes, sin autorización municipal, la autoridad oficiará a Notaría y Registraduría para que las dejen sin efecto, de conformidad con lo dispuesto en el art.472 del COOTAD.

Art. 20.- Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán la autorización municipal para legalizar tales escrituras. Los jueces que estén conociendo o conozcan en el futuro causas de partición judicial, no podrán resolver sin contar con el informe favorable, aprobación y autorización municipal, según el art. 472 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 21.- Los requisitos para llevar a efecto una parcelación, preferentemente en el sector rural, son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, exponiendo los motivos de la petición;
- b) Copias de Cédula de Ciudadanía y Certificado de Votación del peticionario, de la última elección;
- c) Copia de la correspondiente escritura catastrada y registrada, del predio;
- d) Levantamiento topográfico georeferenciado, que incluya la ubicación del predio y delimitación de lotes, firmados por un profesional de la rama;
- e) Certificado de no adeudar valores a la municipalidad;
- f) Copia de la cancelación de los impuestos prediales del año en curso;
- g) Pago de tasa administrativa.

Art. 22.- Queda expresamente entendido que el propietario del lote a parcelarse deberá destinar el correspondiente libre acceso o aproche a cada uno de los lotes, el cual deberá ser de por lo menos 4 metros de ancho y desde este momento tendrá la declaratoria de camino público.

ANEXO 1

NORMAS TÉCNICAS DE LOTIZACIONES

Las urbanizaciones tendrán las siguientes características:

- a) El terreno debe contar con un acceso con un acceso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;
- b) Estará localizado en un sitio que tenga factibilidad de provisión de los servicios públicos de infraestructura básica;
- c) No estar ubicado en áreas de riesgo o próximas a ellas;
- d) Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación (COS) y uso de suelos;
- e) El total de las áreas verdes no deberán ser menor del diez por ciento (10%) del área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de uso público destinados exclusivamente a ese objeto, por tanto no podrán ser enajenados ni transferidos total o parcialmente. No se considerarán las vías dentro de estas áreas;

- f) No pueden ser destinadas a espacios verdes, las áreas afectadas por líneas de alta tensión derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, poliductos, vecinos a terrenos inestables o zonas vulnerables;
- g) Si el predio limita o está atravesado por un río o estero, se mantendrá una franja de protección de (15 metros de ancho) como mínimo a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior, estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, exceptuando en los casos en que las condiciones físicas no lo permitan, en ese caso se considerará como retiro de construcción;
- h) Previo a la formulación de algún proyecto de lotización el propietario, persona natural y/o jurídica deberá realizar las consultas técnicas necesarias y pertinentes ante la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, a los veintidós días del mes de febrero del dos mil diecinueve


Dr. Nelson Herrera Zumba
ALCALDE DEL CANTÓN




Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARÍA MUNICIPAL

Certifico que la "LA ORDENANZA QUE REGULA, NORMA Y APRUEBA LAS LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN CRNL. MARCELINO MARIDUEÑA, PROVINCIA DEL GUAYAS." fue discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, en sesiones ordinarias del 22 de febrero y 27 de febrero del 2019, en primero y segundo debate respectivamente.

Crnel. Marcelino Maridueña 8 de marzo del 2019


Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARÍA MUNICIPAL



De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONÓ, la presente **"LA ORDENANZA QUE REGULA, NORMA Y APRUEBA LAS LOTIZACIONES URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN CRNL. MARCELINO MARIDUEÑA, PROVINCIA DEL GUAYAS."**y ordena su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta municipal y página web de la institución.

Crnel. Marcelino Maridueña, 12 de marzo del 2019




Dr. Nelson Herrera Zumb

ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA

Sancionó y ordenó la promulgación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y página web de la Institución la **"Ordenanza para las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas."** el señor Doctor Nelson Herrera Zumba, Alcalde de Crnel. Marcelino Maridueña, a 12 de marzo del 2019. Lo certifico.

Crnel. Marcelino Maridueña 12 de marzo de 2019


Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA MUNICIPAL



ALBOR