



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

CONSIDERANDO:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el Art. 56 del COOTAD determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código, otorgan al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos municipales, están el planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264 de la Constitución del República; 54 literal c); 55 literales a) y b); 57 literal x); y, 466 del COOTAD;

Que, el artículo 424 y 470 del COOTAD, fue sustituido por la Ley Orgánica Reformatoria al mencionado código publicada en el Registro Oficial 166 del 21 de enero de 2014, luego fue reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicado en Registro Oficial Suplemento 711 del 14 de marzo de 2016; y, finalmente fue sustituido por Disposición Reformatoria Primera, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicado en el Registro Oficial Suplemento 790 del 05 de julio de 2016, cuyo texto es el actualmente vigente.



Que, la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía, fue aprobada el 15 de abril de 2014 y desde esa fecha ha sido reformada por cuatro ocasiones.

En usos de las facultades legales:

EXPIDE:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES Y
FRACCIONAMIENTOS EN EL**

CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1. Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Mejía, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas.

Art. 2.- Podrá dividirse un inmueble rural con fines de vivienda, únicamente si está ubicado en áreas urbanizables o de expansión urbana o rural de expansión; esto es, aquellos que colindan con el área urbana y tengan los servicios básicos o que, a través de los estudios respectivos se demuestre que tienen la posibilidad inmediata de acceder a estos servicios.

Art. 3.- Previo a presentar el trámite tendente a la división de un inmueble, el propietario o su representante o mandatario, solicitará la línea de fábrica, adjuntando copias de la cédula y de la carta de pago del impuesto predial del último año. Dentro del término de quince días, la Dirección de Planificación Territorial, emitirá el documento habilitante para el proceso de fraccionamiento.

Art. 4.- Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde(sa), y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad; sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciera, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

TÍTULO II

DE LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS



CAPÍTULO I

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 5.- *Se considera urbanización, la división de un inmueble urbano y rural de expansión en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o proyectada.*

SECCIÓN I

DEL ANTEPROYECTO

Art. 6.- *El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:*

- a) *Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa;*
- b) *Memoria descriptiva del proyecto;*
- c) *Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:*
 - *A nivel urbanístico: El anteproyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza.*
 - *A nivel arquitectónico: El anteproyecto procurará su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original.*
- d) *Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además 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;*
- e) *Copia de escritura pública inscrita, que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;*
- f) *Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;*
- g) *Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura*



de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;

- h) Informe de Regulación Cantonal, IRC (Certificado de línea de fábrica);*
- i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, del replanteo de los bordes superior de quebrada, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean estas naturales o artificiales, se deberá definir la dimensión del derecho dependiendo de la pendiente;*
- j) Certificado de no adeudar al Municipio;*
- k) Original o copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado;*
- l) Original o copia de carta de pago de archivo georeferenciado;*
- m) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las entidades pertinentes;*
- n) Estudio de suelos; y,*
- o) Deberán presentar la planificación del equipamiento comunitario y las áreas verdes.*

Art. 7.- *La Dirección de Planificación Territorial analizará el anteproyecto y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo, para el efecto podrá solicitar el apoyo de las otras Direcciones operativas.*

SECCIÓN 2

DEL PROYECTO:

Art. 8.- *El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 6 de esta Ordenanza, los siguientes:*

- a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
 - Área total del terreno a urbanizarse;*
 - Área total de lotes;**



- Área útil;
 - Áreas verdes y equipamiento comunitario;
 - Área total de calles, pasajes, y aceras;
 - Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
 - Cortes transversales de calles proyectadas;
 - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
 - Informes que requiera el G.A.D. Municipal y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Cuatro copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas a escala; en formato INEN 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 y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía, energía eléctrica y sistema contra incendios;
- d) Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y del equipamiento comunitario;
- e) Factibilidad de financiamiento para ejecución de obras de infraestructura;
- f) De ser el caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización no cuente con una vía de acceso que estipule la línea de fábrica, el proyectista o propietario del proyecto deberá dentro de estudio considerar la compra de tanto terreno como sea necesario, para solventar el ancho de vía mínimo requerido.
- g) Si la vía publica existente ubicado frente al predio que se fracciona no cumple con las normas prevista en el IRC, deberá retirarse hasta completar el ancho que le corresponde a su lado medido desde el eje de vía.
- h) En caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización realice la compra de terreno para la ampliación de la vía, será de su exclusiva responsabilidad dotar de todos los servicios básicos a la misma, estos son:



red de alcantarillado, previo estudio, red de energía eléctrica, red de agua potable, aceras, bordillos y vía adoquinada o asfaltada. Para realizar los trabajos preliminares del proyecto, el constructor o propietario del proyecto deberá construir como fase 1 la vía. Esta deberá ser recibida y avalada por los departamentos de Planificación y Obras Públicas, en forma provisional, restando la recepción definitiva de la misma en el lapso de 6 meses previo el cumplimiento de observaciones de ser el caso. Se debe realizar los estudios viales y prueba de resistencia de suelo y materiales; y

- i) Obras públicas podrá en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial realizar inspecciones de los trabajos que se ejecutan en esta primera fase.*

SECCIÓN 3

DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 9.- *Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:*

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;*
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, se sujetará a los literales g) y h) del Artículo 8;*
- c) Planificarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;*
- d) Cumplir con normas y requerimientos mínimos de separación en cuanto a 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;*
- e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, avalada por la Dirección de Planificación Territorial;*
- f) Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía*



existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínimo 1:2 y máximo 1:5; sin embargo podrá tener más frente que fondo. En casos especiales la Dirección de Planificación Territorial podrá emitir un informe favorable que acepte ciertas modificaciones a esas proporciones.

- g) *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 que permita amplia visibilidad;*
- h) *No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); en caso de ser superior a esta pendiente, el proyectista podrá presentar alternativas técnicas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial.*
- i) *Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;*
- j) *Las vías a su vez, serán:*
- ***De tipo Local**, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10 m.), la calzada de siete metros (7,00 m.); y, las aceras de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.);*
 - ***De tipo Colector**, las vías que superen los trescientos metros (300 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12 m.), las calzadas de ocho metros (8 m.); y, aceras de dos metros (2 m.);*
 - ***De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22 m.), la calzada será de ocho metros (8 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2 m.) y, aceras de dos metros (2 m.)*

Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7 m.);

- k) *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 seguridad;*
- l) *En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en particular a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la*



correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación Territorial;

- m) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de un metro cincuenta centímetros mínimo (1,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;*
- n) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de diez metros (10 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público;*
- o) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de diez metros (10 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior según la pendiente; y*
- p) En las urbanizaciones y fraccionamientos, los pasajes proyectados serán continuos de calle a calle, siempre y cuando no existan construcciones que impidan la proyección del pasaje.*

SECCIÓN 4

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 10.- *El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:*

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180$ Kg./cm²;*
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;*
- c) Red de distribución de agua potable;*
- d) Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso, con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;*
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;*
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas; para el caso de proyectos de interés social debidamente calificados por el MIDUVI será opcional aplicar esta norma.*
- g) Las áreas verdes y equipamiento comunitario,*



- h) *Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional; e,*
- i) *Las demás que señale la Dirección de Planificación Territorial, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.*

CAPÍTULO II

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 11.- *Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un inmueble de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada.*

Art. 12.- *El propietario, o su representante o mandatario presentará el proyecto de fraccionamiento adjuntando los siguientes documentos:*

- a) *Cuatro copias de los planos georeferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas; en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas tanto de levantamiento y de impresión, fecha; y, firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para sellos municipales.*
- b) *El proyecto de fraccionamiento 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 cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.*
- c) *El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:*
- *Área total del terreno a fraccionarse;*
 - *Área total de lotes;*
 - *Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;*
 - *Área útil;*



- *Áreas verdes y equipamiento comunitario, cuando sobrepase los tres mil metros cuadrados;*
 - *Área total de calles, pasajes, y escalinatas proyectadas, incluidas las aceras;*
 - *Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos;*
 - *Cortes transversales de las vías;*
- d) Archivo digital georeferenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al G.A.D. Municipal. Además las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;*
- e) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas del inmueble;*
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;*
- g) Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;*
- h) Informe de Regulación Cantonal, IRC (Certificado de línea de fábrica);*
- i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos; y, acequias.*
- j) Certificado de no adeudar al G.A.D. Municipal del cantón Mejía;*
- k) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;*
- l) Copia de carta del pago del archivo georeferenciado;*
- m) Solicitud de aprobación del proyecto, dirigida al Alcalde o Alcaldesa;*
- n) Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes; y,*
- o) Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura.*



SECCIÓN 1

DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 13.- Los fraccionamientos, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el art. 9 literal j) de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
- b) Los pasajes serán de seis metros (6 m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60 m.) de largo. De haber edificaciones y por el espacio de terreno no fuere posible cumplir con el ancho señalado, podrán ser de mínimo cuatro metros (4 m.). Pero si el predio va a ser dividido en máximo dos lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que éstos sean de mínimo tres metros (3 m.) previo el informe de la Dirección de Planificación Territorial, en este caso ya no se permitirá en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del pasaje.
- c) Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- d) En lo demás se sujetara a lo dispuesto en el Art. 9 de la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo prevista en el literal f), pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares, y;
- e) En los fraccionamientos se permitirá que uno de los lotes tenga un margen de error de hasta el 10% en frente y área, siempre y cuando el área del inmueble a dividirse no permita cumplir con el lote mínimo.

SECCIÓN 2

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 14.- El propietario del fraccionamiento o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c= 180$ Kg./cm²;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;



- c) *Red de distribución de agua potable;*
- d) *Red de alcantarillado pluvial, sanitario o combinado de ser el caso;*
- e) *Instalación de acometidas domiciliarias;*
- f) *Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público;*
- g) *Áreas verdes y equipamiento comunitario;*
- h) *Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción definitiva; e,*
- i) *Las demás que señale la Dirección de Planificación Territorial.*

TÍTULO III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 15.- *Considérese fraccionamiento agrícola a la división de un predio rural destinado a cultivos o explotación agropecuarias, en dos o más lotes de terreno que será utilizado exclusivamente al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tenga acceso directo a una vía existente o proyectada.*

Art. 16.- *Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.*

Art. 17.- *Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en el artículo 12 de la presente ordenanza a excepción de los literales b); y, n).*

Art. 18.- *Cada lote de terreno tendrá como mínimo una hectárea de superficie y cincuenta metros (50 m.) de frente a una vía pública existente o proyectada. Si el predio a fraccionarse es de copropietarios, herederos o legitimarios, la superficie mínima será de 4000 metros cuadrados.*

Art. 19.- *Las vías que se proyecten serán mínimas empedradas en una franja central de 4 metros de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. El ancho no menor a ocho metros (8 m.), incluidas las cunetas de cincuenta centímetros (0,50 m.).*

Art. 20.- *Únicamente con autorización de la Dirección de Planificación Territorial, se podrá construir, bodegas de almacenamiento de productos agropecuarios o ganaderos; o espacios destinados a dar un valor agregado al producto que se*



produce o cultiva en el lugar, sin perder la vocación agrícola o ganadera. Estos espacios no podrán tener una altura superior a los seis metros (6 m.), medidos desde la parte inferior de la cubierta; no afectarán el entorno natural del sector; precautelando las plazas de trabajo.

Art. 21.- *Se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley, siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio.*

Art. 22.- *Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y al Plan de Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.*

TÍTULO IV

DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 23.- *Los programas y proyectos de vivienda de interés social, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.*

Art. 24.- *Los programas y proyectos de Vivienda de Interés Social, que se ejecuten por instituciones públicas u otras personas jurídicas de derecho privado, así como también sean ejecutados o patrocinados por el G.A. D. Municipal del Cantón Mejía, una vez que sean emitidos los informes técnicos por parte de las Direcciones competentes de la Municipalidad y calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, serán aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.*

Los lotes de terreno de estos proyectos tendrán mínimo 6 metros de frente a una vía pública existente o proyectada, y un área mínima de 72 metros cuadrados. Las vías principales tendrán un ancho mínimo de 10 metros, considerando 7 metros de calzada y aceras de 1,50 metros a cada lado. Las vías secundarias tendrán mínimo un ancho de 6,50 metros, 4,50 metros de calzada y aceras laterales de 1,00 metro a cada lado; en estas vías secundarias la circulación vehicular será en un solo sentido, y deberán articularse a las vías principales. Las calles secundarias que terminen en una curva de retorno deberán tener mínimo 8 metros de ancho, con calzadas de 6 metros y aceras de 1,00 metro; el radio de la curva de retorno será proporcional al ancho de vía.

El área verde y equipamiento comunitario deberá tener mínimo el 15 % del área de útil de lotes, dentro de la cual se establecerá un salón comunal, de acuerdo a la magnitud del proyecto. Por cada unidad de vivienda, el proyecto deberá contener



un área de estacionamiento, el mismo que deberá estar incluido en el terreno de la vivienda o en un estacionamiento comunal. Tratándose de proyectos de interés social se podrá planificar en caso de parqueaderos comunales y dependiendo de la forma del terreno un mínimo de un parqueadero por cada dos casas siempre y cuando las áreas de las viviendas o unidades habitacionales no superen cada una los ochenta metros cuadrados (80 m²) de construcción.

Art. 25.- *Deberán presentar planos del tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.*

Art. 26.- *Para proyectos de vivienda de interés social se permitirá la construcción del proyecto tanto de las viviendas como de las obras de infraestructura por etapas. El proyectista presentará un cronograma el mismo que deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación, luego del estudio socio económico respectivo de los beneficiarios.*

Art. 27.- *Para obtener la aprobación y/o autorización, del proyecto, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta Ordenanza y demás ordenanzas pertinentes, según el caso.*

Art. 28.- *Las viviendas de interés social sólo podrán ser adquiridas por personas que según sus ingresos estén dentro del rango que exige el MIDUVI.*

TÍTULO V

DE LA REESTRUCTURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA DE INTEGRACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 29- *Se entenderá por reestructuración de lotes, un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:*

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,*
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.*

Art. 30.- *Aprobado un proyecto de urbanización o fraccionamiento, 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.

Art. 31.- *El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Alcalde o Alcaldesa 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 del G.A.D. Municipal del cantón Mejía.*

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, previa la presentación de la solicitud respectiva a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, y la presentación de un levantamiento topográfico georeferenciado avalado por un profesional, firmando todos los colindantes y propietarios, para luego ingresar esta reestructuración al sistema catastral, donde se eliminarán y crearán las respectivas claves.

Art. 32.- *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. 33.- *El lote de terreno resultante de la unificación o integración quedará en libertad de plantear un proyecto que estime conveniente.*

TÍTULO VI

DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS; Y, DE LA AUTORIZACIÓN y GARANTIAS

CAPÍTULO I

DE LA APROBACIÓN

Art. 34.- *Para aprobar un proyecto de urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola; o un programa de vivienda de interés social, se requerirá el informe técnico de la Dirección de Planificación Territorial; y, legal del Procurador Síndico, con dichos informes que no son vinculantes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazarán.*

Art. 35.- *La aprobación del proyecto de fraccionamiento o subdivisión no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la*



ejecución de las obras de infraestructura. Por tanto la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica, permitirá que con una parte del proyecto o número de lotes, equivalentes al ciento cuarenta por ciento (140%) del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el cien por ciento (100%) del proyecto como aval de ejecución de las mismas.

Art. 36.- *Los lotes motivo de garantía para ejecución de obras, se los valorara en base al costo catastral.*

Art. 37.- *Una vez firmado el acta compromiso o fondo de garantía para ejecución de obras, entre la municipalidad y el propietario del proyecto, y aprobado el mismo; se le permitirá elevar a escritura pública aquellos lotes que no estén comprometidos en garantía y se les autorizará realizar promesas de compra venta o transferencia de dominio.*

Art. 38.- *En el caso de los proyectos de vivienda de interés social, debidamente avalados por el MIDUVI, para fraccionamientos o proyectos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se podrá realizar la transferencia de dominio a sus beneficiarios, con la única y exclusiva finalidad de obtener un crédito para la construcción de la vivienda y sus respectivas obras de infraestructura.*

CAPÍTULO II

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 39.- *El propietario de la urbanización, fraccionamiento, fraccionamiento agrícola, o un programa de vivienda de interés social, o su representante o mandatario, deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento comunitario, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más en el primer caso y hasta por un año en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, previo informe de la Dirección de Planificación Territorial.*

Art. 40.- *El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunitario serán supervisados in situ por los funcionarios de las Direcciones de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos.*



Art. 41.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y entregadas las áreas verdes y equipamiento comunitario al G.A.D. Municipal mediante escritura pública, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los Directores de Planificación Territorial; y, de Obras Públicas del G.A.D. Municipal.

Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, de acuerdo al cronograma presentado para ejecutar el proyecto.

Transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las reparaciones y mejoramientos que sean necesarios.

Art. 42.- Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el G.A.D. Municipal será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamiento comunitario, que lo hará con su presupuesto o con la coparticipación de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 43.- En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el G.A.D. Municipal, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la coparticipación de la comunidad y de los otros niveles de gobierno.

Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras.

CAPÍTULO III

DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS

Art. 44.- En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.



Art. 45.- Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

- a) *Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;*
- b) *Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;*
- c) *Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,*
- d) *Hipoteca en primera y preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el ciento por ciento del proyecto como aval de ejecución.*

Art. 46.- Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art. 47.- Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el Director de Planificación Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 48.- No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra venta de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al G.A.D. Municipal del cantón Mejía por esta negociación.

Art. 49.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

TÍTULO VII

PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



Art. 50.- “Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

“En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”; en todos estos casos la contribución por áreas verdes y equipamiento comunitario se dejara una sola vez.

En los asentamientos humanos irregulares de hecho e irregulares consolidados existentes hasta el 21 de enero del 2014, si las áreas verdes y equipamiento comunitario no llegan a este porcentaje, los adjudicatarios o propietarios pagarán la diferencia en dinero al valor del avalúo catastral actualizado.

Art. 51.- Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al G.A.D. Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza.

Art. 52.- *No pueden ser destinadas a áreas verdes y equipamiento comunitario, derechos de líneas férreas, canales abiertos, protecciones de quebradas que presenten pendientes superiores al cinco por ciento (5%).*

Art. 53.- *Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m²) se utilizará exclusivamente como área verde o de recreación, dependiendo de lo que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el G.A.D. Municipal. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.*

Art. 54.- *No se considerarán como parte de las áreas verdes y equipamiento comunitario a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.*

Art. 55.- *Al presentar el anteproyecto se determinarán las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario que el propietario o su representante o mandatario pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación Territorial las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar.*

Art. 56.- *No se exigirá áreas verdes y equipamiento comunitario en los fraccionamientos agrícolas.*

Art. 57.- *Las áreas verdes y equipamiento comunitario se transferirán al G.A.D. Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizará dentro del término de noventa días de notificada la resolución de aprobación del proyecto.*

En el caso que por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirá título de transferencia de dominio de dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización y de los planos en una Notaria y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el mismo término.

En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante o mandatario y entregará al G.A.D. Municipal dos copias certificadas y registradas de la respectiva escritura.

De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realizará el G.A.D. Municipal, el costo más un recargo del 20% será cobrado al propietario o representante o mandatario y se emitirá el título de crédito.



Art. 58.- Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones y fraccionamientos, proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las obras, salvo las áreas verdes de conjuntos habitacionales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 59.- Los bienes señalados en este título son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno.

Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como seguridad, educación y salud. La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

TÍTULO VIII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 60.- En caso de retraso injustificado en el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura, previo informe de los funcionarios de las Direcciones de Planificación Territorial y Obras Públicas, se impondrá una multa equivalente al tres por ciento (3%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del seis por ciento (6%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, la multa será del quince por ciento (15%).

Art. 61.- Si se hubiere presentado garantías se ejecutarán las mismas y el G.A.D. Municipal realizará las obras, se cuantificará el valor de las mismas a las que se adicionará un veinte por ciento (20%). Si existiere un saldo que cubrir se emitirá el título de crédito y se cobrará por la vía coactiva.

Art. 62.- En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir el dominio de los lotes de terreno pero no se



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



ejecuten las totalidad de las obras de infraestructura en los plazos estipulados y las prórrogas de plazos, ésta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notario Público y al Registrador de la Propiedad del cantón Mejía para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escrituras de transferencias de dominio, de los lotes que aun falten de transferirse.

Art. 63.- *En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de diez a veinte salarios básicos unificados del trabajador, pudiendo llegar en caso de negligencia hasta la pérdida del fondo de garantía, si después de tres llamados de atención por escrito por parte de la Dirección de Planificación Territorial, no cumplierse con las disposiciones y autorización, el comisario de construcciones paralizara la ejecución de trabajos.*

Art. 64.- *En caso de no coincidir la ejecución de los trabajos con el proyecto aprobado, se exigirá la presentación de planos modificatorios y aprobación de los mismos, cumpliendo las normas en su totalidad. De no cumplir la autoridad sancionadora, revocará la aprobación.*

Art. 65.- *El G.A.D. Municipal del Cantón Mejía es el único ente autorizado para aprobar fraccionamientos o urbanizaciones; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.*

Art. 66.- *Quienes no realizaron un proceso de fraccionamiento, urbanización o fraccionamiento agrícola y se comprobare que han recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, y/o se hubiere suscrito contratos de ventas o promesas de venta realizadas por instrumento público o privado o en cualquier otra forma;, se remitirá copias certificadas de la documentación las piezas procesales respectivas al señor Agente Fiscal si lo solicitase y esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.*

Art. 67.- *La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al Registrador de la Propiedad, haciéndole conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.*

Art. 68.- *Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y equipamientos comunitarios o de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, como medida provisional y antes de iniciar el proceso administrativo sancionador para determinar a los responsables, ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del*



acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

TÍTULO IX

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 69.- El Comisario Municipal de Construcciones será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta Ordenanza, quien además solicitará al Director de Planificación Territorial que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

Art. 70.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda, caso contrario el Comisario de Construcciones solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público.

Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art. 71.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial o domicilio dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad de Machachi para recibir notificaciones, caso contrario no se le notificará con las otras diligencias ni con la resolución; sin embargo, si se conociere el domicilio, lugar de trabajo u otro sitio en donde ubicarle, se le notificará con la resolución.

Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de diez días. El Comisario de Construcciones podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes,

Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

Art. 72.- Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario de Construcciones puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y de aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).



Art. 73.- De la resolución del Comisario de Construcciones podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario de Construcciones o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, pedirá se le remita el expediente.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art. 74.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 75.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo, el Comisario de Construcciones solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art. 76.- De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses y recargos y cualquiera otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

TÍTULO X

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- *Todos los documentos que exige la presente ordenanza, se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará el trámite.*

SEGUNDA.- *En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del G.A.D. Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Alcalde o Alcaldesa; para el efecto, se deberá remitir un ejemplar del plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y equipamiento comunitario en los porcentajes previstos en esta Ordenanza o pagarse en dinero si la superficie total del predio a partirse no supera los tres mil metros cuadrados.*

TERCERA.- *Las Direcciones de Geomática, Avalúos y Catastros, Planificación Territorial; y, el Procurador Sindico, en su orden tendrán el término de quince días para presentar los informes que les corresponde emitir, de no hacerlo, el Alcalde o Alcaldesa, los requerirá que presenten inmediatamente.*



CUARTA.- Los documentos serán actualizados al momento de iniciar el trámite, por tanto, no se exigirá la actualización hasta que se emita la resolución del Alcalde o Alcaldesa.

QUINTA.- Las urbanizaciones, fraccionamientos, y programas de vivienda de interés social, no deben estar comprendidos en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas como tales por los gobiernos autónomos descentralizados o el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los gobiernos autónomos descentralizados, se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, retiro de línea férrea y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

SEXTA.- Por ningún motivo se aprobarán proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos, ni se autorizarán ni regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

SÉPTIMA.- Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo, quienes presentaran documentos que así lo avalen, y se adjuntará el archivo digital.

OCTAVA.- Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberán previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir las áreas verdes y equipamiento comunitario o pagar el valor correspondiente.

NOVENA.- Si no se retiran los documentos dentro del plazo de un año de dictada la resolución, caducará y quedará sin efecto la misma, sin necesidad de trámite alguno y el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título de crédito más los intereses de ley generados por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante.

También caducará si una vez retirada la documentación no se transfieren las áreas verdes y equipamiento comunitario o no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la resolución.

Una vez caducada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, se podrá presentar un nuevo proyecto que cumpla con las normas de la ordenanza que esté vigente.



DÉCIMA.- *Si el propietario o representante o mandatario, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y equipamiento comunitario se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.*

DÉCIMA PRIMERA.- *En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.*

DÉCIMA SEGUNDA.- *Las construcciones existentes podrán ser declaradas en propiedad horizontal, si no tienen áreas verdes y equipamiento comunitario mínimo requerido en esta Ordenanza, podrá pagar en dinero.*

DÉCIMA TERCERA.- *Cuando por la apertura de una vía pública o la implantación de cualquier otro bien de dominio público, un terreno quedare dividido, se podrá transferir el dominio de cada lote de terreno sin necesidad de autorización alguna; pero si se quisiere fraccionar o urbanizar cada lote de terreno dividido por esta circunstancia, se deberá cumplir con las normas de la vigente Ordenanza.*

DÉCIMA CUARTA.- *Mediante Resolución motivada, el Concejo del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, podrá excepcionalmente exonerar de la entrega del porcentaje correspondiente a áreas verdes y equipamiento comunitario, en fraccionamientos que soliciten personas naturales o jurídicas de derecho privado, con el objeto de donar lotes de terreno a favor de instituciones del sector público, u organizaciones sociales, de derecho privado cuya finalidad sea social y sin fines de lucro, previos los informes correspondientes que se requieran para cada caso.*

DÉCIMO QUINTA.- *Cuando en áreas de suelo urbano o rural de expansión, existen lotes que por su topografía, forma, ubicación o área, no permitan la aplicación de la normativa para la zona, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, previo a la presentación del proyecto final de subdivisión, realizará una inspección al lugar, adjuntando el anteproyecto; quién emitirá un informe técnico favorable o no; considerando todos los inconvenientes técnicos al lote mínimo, frente mínimo y accesos, sean estos vehiculares o peatonales. Esto se aplicara únicamente para aquellos lotes que técnicamente no son susceptibles o que por razones de legados (herencias) u otros puedan ser divididos de uno, dos y hasta cinco lotes.*

TÍTULO XI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



PRIMERA.- Cuando se trate de fraccionamientos o divisiones de herederos, legitimarios o condóminos, el área mínima será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de 7 metros, siempre y cuando la superficie a dividir no permita cumplir con el Artículo 9 literal f).

SEGUNDA.- Los proyectos que hayan ingresado al Municipio antes de la vigencia de esta Ordenanza podrán continuar con el trámite siempre que los lotes de terreno tengan el área mínima y las áreas verdes y equipamiento comunitario.

TERCERA.- En los casos de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos y desmembraciones aprobados con anterioridad a la vigencia de la actual Ordenanza y que por haber transcurrido tres años o más sin haberse ejecutado, quedaron caducados por disposición de la ley, podrán actualizarse, siempre y cuando se hayan transferido a favor del G.A.D. Municipal las áreas verdes y equipamiento comunitario en terreno o pagado en dinero; y, cumplan con las normas de la vigente ordenanza. Si el porcentaje de las áreas verdes y equipamientos comunitarios transferidos fuere menor al previsto en la actual ordenanza, deberán completar; pero si por la superficie del predio no es factible cubrir en terreno, se admitirá la diferencia en dinero; de igual manera, si el porcentaje pagado en dinero fuere menor al actual vigente, deberán cancelar la diferencia. Además pagarán la tasa por aprobación de planos.

Para la actualización presentarán la solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, acompañada del plano aprobado y la documentación respectiva, quien, previo los informes técnico y legal, concederá o negará la petición.

CUARTA.- En los casos que el fraccionamiento o subdivisión provengan de fraccionamientos anteriores, y que ya contribuyeron con el porcentaje de área verde y equipamiento comunitario, se eximen de contribuir nuevamente, sin embargo la tasa por aprobación de planos de fraccionamientos será del 7% del valor del avalúo catastral del terreno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Se deroga la Ordenanza de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Mejía, sancionada el 15 de abril de 2014 y sus Reformas; y, todo acto normativo del G.A.D. Municipal del cantón Mejía que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial; y, en el dominio web del G.A.D. Municipal del cantón Mejía.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



Dado en la sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los trece días del mes de Diciembre de 2016.

<i>Ec. Ramiro Barros Jácome</i>	<i>Ab. Soraya Ramos Molina, Mg</i>
ALCALDE	SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones del 06 de Octubre de 2016 y 08 de Diciembre de 2016. Machachi, 13 de Diciembre de 2016. Certifico.-*

Ab. Soraya Ramos Molina, Mg
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

*De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, remito a Usted señor Alcalde la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MEJÍA**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 13 de Diciembre de 2016.*

Ab. Soraya Ramos Molina, Mg
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- *Machachi, 21 de Diciembre del 2016; las 10h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



Descentralización, sanciono la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MEJÍA, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y en el dominio Web del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase.-

Ec. Ramiro Barros Jácome
ALCALDE
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO.- Que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 21 de Diciembre de 2016.

Ab. Soraya Ramos Molina, Mg
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

Andrés A.