EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPEJO

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, los Arts. 470, 471 y 472 del COOTAD, determina la potestad que tiene el concejo cantonal de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y restructuración urbana, así como también; como urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas de expansión urbana y áreas rurales;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial Nº 166 del 21 de enero del 2014 se publica la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma las normas referentes a fraccionamientos y urbanizaciones,

porcentajes de las áreas verdes y comunales, potestad de partición administración, entre otras; y en uso de las facultades legales.

E X P I D E:

LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES, RESTAURACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN ESPEJO.

TÍTULO I
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art.1.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de urbanizaciones, parcelaciones, lotizaciones, fraccionamientos, división de cualquiera de sus zonas y restructuraciones de lotes, que se ubican en la jurisdicción del cantón Espejo, de conformidad con el contenido del Art. 54 literal c) del COOTAD.

Art.2.- **Definiciones.-** Para efectos y aplicación de la presente ordenanza, se interpretarán los términos técnicos de la siguiente manera:

Fraccionamiento Urbano o Centros Rurales Urbanizables.- Se entenderá por fraccionamiento urbano o centros rurales urbanizables como la división de un terreno de dos a diez lotes o que el predio a fraccionar, conforme lo determine el título de propiedad, no supere en metros cuadrado el área que resulte de multiplicar la extensión del lote mínimo establecido en esta Ordenanza por diez. Este tipo de fraccionamientos se autorizarán única y exclusivamente para el área urbana y Centros Rurales Urbanizables, conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de acuerdo con el Art. 470 del COOTAD.

Urbanización.- Es la división de un terreno urbano, centros rurales urbanizables y expansiones urbanas conforme el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez.

Fraccionamiento Agrícola.- Se entiende por fraccionamiento agrícola el que afecta exclusivamente a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria, que deberán contar con área de acceso público, en este tipo de fraccionamiento no se entrega área verde.
Línea de lindero.- Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote o área de uso público o comunal.

Unidad Productiva Agropecuaria UPA.- Es una extensión de tierra de 1000 m2 o más, dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, y es considerada como una unidad productiva dentro del cantón.

Reestructuración de lotes.- Se entenderá por reestructuración voluntaria de lotes, un nuevo trazado de fraccionamientos o parcelaciones irregulares o integración.

Parcelación.- Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes.

Suelo Consolidado.- Es aquel que se encuentra dotado de infraestructura y servicios básicos y el edificado en al menos el 75% de sus lotes.

Suelo urbanizable.- Está conformado por aquellos terrenos aptos y seguros para ser urbanizados, por tener características adecuadas para absorber el crecimiento previsible de la población, conforme lo determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Suelo no urbanizable.- Es aquel que no es susceptible de incorporarse al proceso de fraccionamiento o urbanización y puede ser destinado a Unidades Productivas Agropecuarias UPA.

Área Bruta.- Superficie total de un terreno conforme al título de dominio y planos de levantamiento topográfico georeferenciados.

Área o franja de protección.- Es aquella donde está prohibido urbanizar y edificar, destinada a la protección y control del medio ambiente como: márgenes de ríos, esteros, canales de riego, bosques, humedales, zonas inundables y en otras zonas de riesgo. Para la consideración del área de protección de quebradas se medirá a partir del margen o filo de quebrada ya sea superior o inferior según la ubicación del predio; para el área de protección de ríos, se medirá desde el eje o margen del rio según la longitud a considerar.

Área de servidumbre.- Superficies destinadas a la prestación de un servicio público como: al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas.

Área útil.- Es la resultante de deducir del área bruta del predio las superficies correspondientes a aéreas protección o franjas de protección natural, de ríos, quebradas, acueductos, humedales, lagos, lagunas, etc.

Área no edificable.- Es aquella que por restricciones físicas, ambientales o de zonificación, no es susceptible de construcción, excepto las Unidades Productivas Agropecuarias UPA.

Área de acceso público.- Caminos internos de acceso público a los predios urbanos o rurales, no menores a 7 metros de ancho, con curva de retorno a excepción de las urbanizaciones que se regirán con su normativa propia y parámetros técnicos.

Cambio de uso de suelo.- Es cuando en base a la Ley o los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se procede al cambio de un uso de suelo mediante resolución del Concejo Cantonal, previo informe de las Direcciones correspondientes.

Centros Rurales Urbanizables.- Son centros poblados que presentan características urbanas dentro del área rural, específicamente las cabeceras de cada comunidad, registradas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

Cerramiento.- Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes, regio por la Ordenanza respectiva.

Obras de infraestructura básica.- Según el tipo de fraccionamiento o urbanización y conforme corresponda al diseño y construcción, se aplicaran las siguientes obras de infraestructura:

1. Vías, aperturas de calles, capa de rodadura o pavimento rígido flexible o pavimento articulado.
2. Redes para abastecimiento de agua potable o de consumo humano, según corresponda, con sus respectivas acometidas domiciliarias.
3. Aceras y bordillos.
4. Redes de alcantarillado sanitario o sistemas alternos de tratamiento de aguas residuales, según corresponda
5. Acceso a energía eléctrica
6. Redes de alumbrado público
7. Equipamiento de áreas verdes y comunales

Art. 3.- Podrá dividirse un inmueble rural con fines de vivienda, únicamente si está ubicado en áreas urbanizables o de expansión urbana; 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. 4.- Previo a iniciar un trámite tendiente a la división de un inmueble, el propietario o su representante o mandatario, solicitará un informe de factibilidad, adjuntando copia de la escritura pública y de la carta de pago de impuesto predial del último año.

Dentro del término de quince días, las Direcciones de Planificación General y Unidad de Catastros, previa inspección al lugar, informarán si el predio es factible de dividir, si es urbano o rural; está o no en el área urbanizable o de expansión urbana; tiene los servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos; y, que no se encuentre en una zona de riesgo.

Art. 5.- 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 o Alcaldesa, 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 hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

TÍTULO II
DE LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO

CAPÍTULO I
DE LAS URBANIZACIONES

Art. 6.- Se considera urbanización, la división de un inmueble urbano o rural en más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez; esto es, si la superficie útil posibilita que se obtenga once lotes o más con el área mínima prevista para el sector, aunque el proyecto tenga diez o menos lotes de terreno, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte.

SECCIÓN 1
DEL ANTEPROYECTO

Art.7.- El propietario, o su representante o mandatario presentarán el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al señor Alcalde;
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 mediato, con las afectaciones previstas en esta

Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o 1:500.

-A nivel arquitectónico:

El anteproyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.

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 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) Certificado de línea de fábrica;
i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Unidad de 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;
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 direcciones o entidades pertinentes;
n) Estudio de suelos; y,
o) Deberán presentar la planificación y equipamiento de las áreas verdes y comunales.

Art. 8.- La Dirección de Planificación General, 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 o Unidades operativas.

SECCIÓN 2
DEL PROYECTO:

Art. 9.- 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. 7 de esta Ordenanza, lo siguiente:

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 comunales;
- Densidad de población considerada;
- Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
- Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
- Cortes transversales de quebradas;
- Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
- Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;

b) Cuatro copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área 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; y, energía eléctrica;
d) Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales;
e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,
f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación.

SECCIÓN 3
DE LAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 10.- 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, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
c) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
d) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
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, establecida por la Dirección de Planificación General;
f) La superficie de lote mínimo urbanizable, la fijación de la superficie mínima de los lotes de propuestos en los distintos proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos o centros rurales urbanizables, será la establecida para la zona conforme al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, sin embargo estos predios no podrán ser menores a doscientos metros cuadrados y un frente inferior a diez metros; excepcionalmente por circunstancias técnicas comprobadas se podrá considerar un porcentaje de variación en frente y área más menos un porcentaje de 5%, en uno o máximo dos lotes.
g) En caso de fraccionamientos urbanos o centros rurales urbanizables, que se justifique tratarse de herencias y donaciones desde el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad excepcionalmente el lote mínimo, para estos podrá ser de hasta 150 m2.
h) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanada) que permita amplia visibilidad;
i) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
j) La vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
k) Las vías a su vez, serán:

- De tipo Local, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m.), la calzada de seis metros (6,00 m.); y, las aceras de dos metros (2.00m.);
- De tipo Colector, las vías que superen los trescientos metros (300,00m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros (2.00 m.);

- De tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros (2.00m.) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);

l) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
m) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación General;
n) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
o) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de veinte y cinco metros (25,00 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; y,
p) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de quince metros (15,00 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior.

SECCIÓN 4
DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 11.- 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 y sanitario 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;
g) El equipamiento en las áreas verdes y comunales;
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 General, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

CAPÍTULO II
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 12.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte. Para considerarlo como tal se aplicará lo previsto en el Art. 6 de esta Ordenanza en lo referente a la superficie útil del predio.

Art. 13.- 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 a escala 1:1000 y área 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 centímetro 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 comunales;
    - 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 GADM-

Espejo. 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;
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) Certificado de línea de fábrica;
i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riveras u orillas de ríos; y, acequias.
j) Certificado de no adeudar al GADM-Espejo;
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. 14.- Los fraccionamientos, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 10 literal k) de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
b) Los pasajes serán de seis metros (6m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60m) 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 (4m.). Pero si el predio va a ser divido 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.), en este caso ya no se permita 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; y,
d) En lo demás se sujetara a lo dispuesto en el Art. 10 de la presente Ordenanza, a excepción de la relación frente y fondo prevista en el literal f) y g), pero siempre y cuando las características de los lotes de terreno del sector sean similares.

SECCIÓN 2
DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 15. - 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 y sanitario;
e) Instalación de acometidas domiciliarias;
f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
g) Equipamiento en las aéreas verdes y comunales;
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 General.

CAPITULO III
DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 16.- Los fraccionamientos agrícolas afectaran exclusivamente a terrenos situados en zonas rurales, los cuales deberán contar con áreas de accesos público y curva de retorno. El área mínima para fraccionamientos agrícolas se regirá conforme a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme lo dispuesto en cada zona, sin embargo, estos fraccionamientos no podrán ser menores a 1.000 metros cuadrados, en consideración de determinarse como una Unidad Productiva Agropecuaria (UPA), por circunstancias técnicas comprobadas, a dicha extensión se le podrá considerar excepcionalmente una variación de 5% en dicha área. Dicha excepción se aplicara a uno o máximo dos lotes del fraccionamiento.

Art. 17.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 18.- Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación del proyecto se sujetará a lo dispuesto en el Art. 13 de la presente ordenanza a excepción de los literales b), h), n), y, o).

Art. 19.- El área mínima para fraccionamientos agrícolas, se regirá a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; sin embargo, no se podrá fraccionar áreas

menores a mil metros cuadrados, las cuales deberán contar con su respectiva área de acceso y curva de retorno; especialmente, por circunstancias técnicas comprobadas se podrá considerar un porcentaje de variación de área más menos un porcentaje de 5%, en uno o máximo dos lotes.

Art. 20.- 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 (8,00 m.), más una cuneta por lado de cincuenta centímetros (0,50 m) de ancho.

Art. 21.- Únicamente con autorización de la Dirección de Planificación General, se podrá construir, bodegas de almacenamientos de productos agropecuarios o ganaderos.

Art. 22.- 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. 23.- El fraccionamiento en el área urbana consolidada será un mínimo de ciento veinte metros cuadrados

Art. 24.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial del GADM-Espejo.

TÍTULO III
DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 25.- Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG's u otras personas jurídicas de derecho privado con finalidad social o pública, deberán cumplir con las normas de la presente Ordenanza.

Art. 26.- Los lotes de terreno tendrán mínimo ocho metros (8,00 m) de frente a una vía pública existente o proyectada, y ciento veinte metros cuadrados (120,00 m2) de superficie.

Art. 27.- 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. 28.- Para que el Concejo Municipal califique como programa de vivienda de interés social, debe indicarse: el área de cada terreno, área de construcción, el valor en el que se venderá al público, el mismo que no puede superar al que determine el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o de quien haga sus veces, lo que se comprobará con la certificación respectiva; y cumplir con los demás requisitos previstos en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social y el instructivo para su registro.

Art. 29.- 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. 30.- Las viviendas sólo podrán ser adquiridas por las personas que no tengan otras propiedades en el país.

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

Art. 31.- 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. 32.- 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. 33.- Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida en el plan de ordenamiento territorial, se obligará a los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, a ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor de acuerdo al avalúo actualizado. Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 34.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del GADM-Espejo, 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 GADM-Espejo.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 35.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 36.- El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el Concejo del GADM-Espejo, en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

TÍTULO V
DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS

Art. 37.- Cuando por resolución del Concejo del GADM-Espejo, se requiera regularizar barrios, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 38.- Si el terreno en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho e irregular y consolidado es de propiedad de particulares, el Concejo del GADM-Espejo, mediante resolución, puede declarar estos predios de utilidad pública e intereses social con fines de expropiación, con la finalidad de dotarlos de servicios básicos, y adjudicar los lotes a los posesionarios.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, el procedimiento expropiatorio será el previsto en el COOTAD con las particularidades establecidas en el mismo Código para estos casos.

Art. 39.- Para legalizar un asentamiento humano de hecho e irregular y consolidado, siempre y cuando éstos daten de mínimo diez años atrás.

TÍTULO VI
DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTIAS

CAPÍTULO I
DE LA APROBACIÓN

Art. 40.- 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 General; y, legal del Procurador Síndico, con dichos informes que no son vinculantes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazará.

Art. 41.- La aprobación del proyecto no constituye autorización para transferir el 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, con dicho documento no se podrá vender, donar, elaborar ni suscribir contrato alguno de compraventa, promesa de compraventa, reserva de lotes ni ningún otro documento similar, tampoco recibir dinero, títulos valores o bienes por este concepto, ni suscribir documentos de crédito.

CAPITULO II
DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. 42.- 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 de las áreas verdes y comunales, 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 seis meses en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, o si se encuentran ejecutadas al menos el setenta por ciento (70%) de las obras. La prórroga la otorgará la máxima autoridad ejecutiva, previo informe de la Dirección de Planificación General.

Art. 43.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y del equipamiento en las áreas verdes y comunales 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, y presentarán los informes al Alcalde.

Art. 44.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario o su representante o mandatario y los Directores de Planificación General; y, de Obras Públicas del GADM-Espejo.

Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a cuatro hectáreas. Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras y equipamiento 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. 45.- Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamientos, corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GADM-Espejo, será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 46.- En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de Infra estructura las ejecutará progresivamente el GADM-Espejo, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la colaboración 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.

CAPITULO III
DE LA AUTORIZACION Y GARANTÍAS

Art. 47.- En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas; y, programas de vivienda de interés social, el Alcalde o Alcaldesa, autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno cuando se terminen todas las obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales; y, se suscriba el acta de entrega recepción provisional, o cuando se presenten las garantías que avalen la ejecución del ciento por ciento (100%) de las mismas.

Art. 48.- 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 bienes raíces, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar.

Art. 49.- 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. 50.- Estas garantías estarán en custodia del Director de Planificación General, quien será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 51.- Excepto en caso de emergencia declarada, no se podrá revocar o modificar la aprobación ni la autorización concedida, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento del propietario, apoderado o mandatario, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

Art. 52.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, 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 COMUNALES

Art. 53.- Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará mínimo el veinte por ciento (20%) y en los fraccionamientos, mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales.

En los asentamientos humanos e irregulares de hecho e irregulares consolidados existentes hasta el 11 de marzo del 2016, si las áreas verdes y comunales no llegan a este porcentaje, la diferencia los adjudicatarios o propietarios pagarán en dinero al valor del avalúo catastral actualizado.

Art. 54.- 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 GADM-Espejo, en calidad de áreas verdes y comunales, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los Arts. 6 y 12; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza.

Art. 55.- No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%).

Art. 56.- Cuando la superficie de terreno destinado a áreas verdes y comunales sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) se utilizará exclusivamente como área verde o comunal y 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 GADM-Espejo. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

Art. 57.- No se considerarán como parte de las áreas verdes y comunales 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. 58.- Al presentar el anteproyecto se determinarán las obras y equipamiento que el propietario o su representante o mandatario pretendan realizar en ellas. La Dirección de Planificación General, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar y señalará la ubicación de las áreas verdes y comunales, las mismas que deben estar en sitios equidistantes.

Art. 59.- Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los mil metros cuadrados (1.000 m2) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

Art. 60.- No se exigirá áreas verdes y comunales en los fraccionamientos agrícolas.

Art. 61.- Las áreas verdes y comunales se transferirán al GADM-Espejo, mediante escritura de transferencia de domino que se realizará dentro del término de sesenta 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 GADM-Espejo, dos copias certificadas y registradas de la respectiva escritura.

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

Art. 62.- 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, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas; y, 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.

Art. 63.- 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, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados. La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

TITULO VIII
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 64.- 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 General y Obras Públicas, se impondrá una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de reincidencia la multa será del diez por ciento (10%), si vuelve a reiterar en el incumplimiento por tercera vez, la multa será del veinte por ciento (20%); además si se hubiere presentado garantías se ejecutarán las mismas y el GADM-Espejo, 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. 65.- Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieren ejecutado todas las obras de infraestructura, se sancionará con la multa del 5% del valor actualizado de las obras no ejecutadas y se concederá un plazo no

mayor a tres meses para que las ejecute, de no hacerlo la multa será del 10% y se hará efectiva la garantía de haberse presentado.

Art. 66.- Si no se hubiere presentado garantías que avalen la ejecución de las obras, y se encontraren inmersos en los casos señalados en los artículos anteriores, se impondrá las mismas multas y la autoridad sancionadora revocará la aprobación.

Art. 67.- En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir el dominio de los lotes de terreno, ésta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notario Públicos y al Registrador de la Propiedad del cantón Espejo, para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escrituras de transferencias de dominio.

Art. 68.- En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de cincuenta a cien salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujeten a ellos. De no cumplir la autoridad sancionadora revocará la aprobación y/o autorización.

Art. 69.- Se podrá dejar sin efecto la revocatoria o aprobación a pedido de los propietarios, representantes o mandatarios, si rinden una o más de las tres primeras garantáis previstas en el Art. 48 de esta Ordenanza que cubran mínimo el ciento veinte por ciento (120%) de las obras a ejecutarse y, se les concederá un plazo máximo de seis meses para que culminen con las obras, si no cumplen se harán efectivas las garantías y las obras las ejecutará el GADM-Espejo, a cuyo costo se agregará el 20% adicional, si el costo fuere superior a la garantía se emitirá el título de crédito.

Art. 70.- Si se realizaren divisiones totales o parciales de inmuebles urbanos o rurales sin fines comerciales, esto es para dividirse entre copropietarios o para transferir a legitimarios, sin aprobación ni autorización del Alcalde o Alcaldesa, quienes directa o in directamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y, el GADM-Espejo, sancionará con una multa equivalente al cincuenta por ciento del avalúo actualizado de todo el terreno a los responsables; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 71.- Si la división total o parcial es con fines comerciales, sin contar con la aprobación y/o autorización del Alcalde o Alcaldesa, serán sancionados con una multa equivalente al avalúo actualizado del área total del terreno. Si 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; y de presumirse el cometimiento

de una infracción penal, se remitirá copias certificadas de las piezas procesarles respectivas al señor Agente Fiscal; y, esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.

Art. 72.- La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art. 73.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales 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. 74.- El Comisario (a) Municipal 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 General, que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

Art. 75.- 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 (a) Municipal, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en la Ley Orgánica del Servicio Público. Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art. 76.- 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 Municipal, 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 (a) Municipal, 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. 77.- Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario (a) Municipal, 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. 78.- De la resolución del Comisario (a) Municipal, 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 (a) Municipal 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. 79.- En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD.

Art. 80.- 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 (a) Municipal, solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art. 81.- 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.-Todos los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite.

SEGUNDA.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GADM-Espejo, 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 comunales en los porcentajes previstos en esta Ordenanza o pagarse en dinero si la superficie total del predio a partirse no supera los mil metros cuadrados.

TERCERA.- La Dirección de Planificación General, Unidad de Catastros; 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 la 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 den zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

De estimarlo necesario se solicitará la colaboración e informes al Cuerpo de Bomberos del cantón Espejo y al Comité de Operaciones de Emergencia del cantón Espejo, o a cualquier otro organismo pertinente.

SÉPTIMA.- No se podrá fraccionar ni urbanizar el suelo que tenga clara vocación agrícola aunque se encuentre en el área urbanizable o de expansión urbana, salvo que exista autorización expresa del organismo nacional de tierras.

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

NOVENA.- Presentado el anteproyecto de urbanización, fraccionamiento o programa de vivienda de interés social, los funcionarios de las Direcciones de Planificación General y Obras Públicas, inspeccionarán el terreno para determinar, in situ, sobre la ubicación de los espacios verdes y comunales, el trazado de las vías; y, el cumplimiento de todas las normas técnicas de esta Ordenanza.

Si se comprueba que no se ha cumplido con esta obligación o si este informe o los demás informes técnicos que según esta ordenanza deben presentar no son correctos y verdaderos, los servidores municipales que lo suscriben serán sancionados con multa de hasta el diez por ciento (10%) de su remuneración unificad a y en caso de reincidencia se procederá de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento General.

DÉCIMA.- 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 los espacios verdes y comunales o pagar el valor correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA.- Si no se retiran los documentos dentro del plazo de tres años de citada la resolución, caducará y quedará sin efecto la resolución, sin necesidad de trámite alguno y el Alcalde dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título de crédito 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 los espacios verdes y comunales 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 cumplan con las normas de la ordenanza que esté vigente.

DÉCIMA SEGUNDA.- Si el propietario o representante o mandatario, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y comunales 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 TERCERA.- Todo proyecto de urbanización y de programa de vivienda de interés social debe tener el estudio de impacto ambiental aprobada por el Ministerio de Ambiente o la entidad o funcionario correspondiente y la licencia ambiental, sin este requisito no se aprobará.

DÉCIMA CUARTA.- Con la finalidad de actualizar las ordenanzas, el plan de ordenamiento territorial y/o el Plan regulador del uso y ocupación del suelo, el Concejo del GADM-Espejo, puede suspender hasta por un año los trámites y el otorgamiento de aprobaciones de los proyectos previstos en esta ordenanza.

DÉCIMA QUINTA.- Quienes adquirieron o adquieran un lote de terreno producto de un fraccionamiento, urbanización, o de cualquiera otra forma de división anterior, no podrán volver a fraccionarse, salvo cuando sea propiedad de herederos, en este caso quedarán prohibidos de enajenar por cinco años.

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

DÉCIMA SÉPTIMA.- Las construcciones existentes no podrán ser declaradas en propiedad horizontal si no tienen áreas comunales en los porcentajes previstos en esta ordenanza para los fraccionamientos y urbanizaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- 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 comunales el porcentaje mínimo previstos en esta normativa.

SEGUNDA.- 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 GADM-Espejo, las áreas verdes y comunales en terreno o pagado en dinero; y, cumplan con las normas de la vigente ordenanza.

Si el porcentaje de las áreas verdes y comunales transferidas 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, acompañada del plano aprobado y la documentación respectiva, quien, previo los informes técnico y legal, concederá o negará la petición.

TERCERA.- Los lotes con edificaciones, en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, preexistentes a la presente norma, que no cumpla con los lotes mínimos establecidos en esta ordenanza, siempre que estas construcciones sean definidas con accesos independientes a una vía pública y sus frentes no sean menores a tres metros, podrá ser aprobado su fraccionamiento previo informe favorable de la Dirección de Planificación General del GADM-Espejo.

CUARTA.- Los siguientes códigos (VcD 24 3), (VhD 30 2), (VcB 30 2), (VB 27 62), (VB 27 62), V= vivienda; C= Comercio; D= obre línea de fábrica; B=paradero; H= huertos familiares; 24=área lote 240m2; 30=área lote 300m2; 276=área lote 276m2; 2=altura 2 pisos; 3=altura 3 pisos, los mismos que seguirán vigentes; los mismos que serán modificados una vez que se apruebe el plan regulador y uso de suelo por el concejo del GADM-Espejo, la altura máxima de construcción no supero los cuatro pisos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Se deroga en fin todo acto normativo del GADM-Espejo, que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, luego de su aprobación por parte del concejo municipal y sancionada por ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Pagina web institucional y de acuerdo a lo que establece los Arts. 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Espejo, a los 03 días del mes de marzo del 2016.

Prof. Lenin Carrera López.
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO

Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

CERTIFICO.- Que, **"LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES, RESTAURACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN ESPEJO",** fue discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en Sesiones Ordinarias de Concejo realizadas el 13 de febrero y 03 de marzo del 2016, respectivamente.

El Ángel, 14 de marzo, 2016.

Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

Ab. Luis Alfredo Yapú, Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo.- El Ángel, a los 14 días del mes de febrero del 2016; siendo las 12:00, en atención a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 322 y al haberse aprobado **"LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES, RESTAURACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN ESPEJO",** remito a consideración de usted señor Alcalde del Cantón Espejo, para que proceda a su sanción y aprobación.

Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

ALCALDIA DEL CANTÓN ESPEJO.- El Ángel, 14 de marzo del 2016, 12:15.

VISTOS.- Avoco conocimiento de la presente **"LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES, RESTAURACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN ESPEJO",** en lo principal y al amparo a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- SANCIONO la presente ordenanza a fin de que se ejecute desde esta misma fecha 14 de marzo, 2016.- y ordeno su publicación de conformidad en lo establecido en el Art. 324, del COOTAD, en vista de haberse cumplido los trámites legales.- Notifíquese.-

Prof. Lenin Carrera López
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO

Dictó y firmó la providencia que antecede el Prof. Lenin Carrera López, Alcalde del Cantón Espejo, en la ciudad de El Ángel, a los 14 días del mes de marzo del dos mil diez y seis a las 12:15.- CERTIFICO.-

Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E