



## EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

### Considerando:

Que, por evidente incremento de solicitudes de desmembración de solares presentados a la Municipalidad por parte de la ciudadanía y que no cuentan con la autorización respectiva, conforme lo establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal; el Art.264 de la Constitución Política de la República del Ecuador atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa seccional;

Que, en los trámites presentados para desmembración con construcción y de las inspecciones realizadas por el departamento técnico correspondiente, se ha determinado que las mismas en ningún caso cumplan con las normativas mínimas exigidas en la ordenanza de desmembración, los que no se pueden atender como corresponde.

Que, acogiendo las inquietudes ciudadanas, el Alcalde ha planteado la necesidad de expedir una ordenanza con la finalidad de que aquellos propietarios de terrenos infractores que estuvieren incurso en contravención de las normas municipales, se sometan a la normatividad y sanciones establecidas en este cuerpo legal y se puedan atender y resolver sus casos y el Municipio regularizarlos, registrándolos con los datos actualizados.

En uso de las atribuciones y facultades conferidas en los numerales 1 y numeral 49 del Art. 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide:

### **ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN PARA DESMEMBRACIONES DE SOLARES CON EDIFICACIONES REALIZADAS, DENTRO O FUERA DE NORMAS Y QUE NO HAN TRAMITADO AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.**

#### **AMBITO DE LA APLICACIÓN:**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza se aplicará únicamente para los solares que no hayan sido autorizados con desmembración anterior y en los cuales se hayan edificado dos o más viviendas realizadas con sistemas estructurales independientes.

**Art. 2.-** La presente Ordenanza no contempla desmembraciones de solares vacíos o con sólo una edificación construida.

**Art. 3.-** Serán objeto de la sanción prevista en esta ordenanza los solares a regularizarse en los que existan construcciones realizadas sin el permiso de construcción correspondiente y se encuentren incurso en los siguientes casos:

**3.1.-** Construcciones consideradas como obra menor de acuerdo a la legislación municipal vigente y que hayan sido realizadas sin autorización municipal.



## GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

Dirección: Av. Siete de Agosto. Telef: 052-951286 / 052-951700 / 052-951701 / 052-951702

[www.buenafe.gov.ec](http://www.buenafe.gov.ec) E-mail: [mbuenafe@talconet.net](mailto:mbuenafe@talconet.net)

BUENA FE - LOS RÍOS - ECUADOR



**3.2.-** Edificaciones habitadas o no, que hayan sido construidas y concluidas sin contar con el permiso de construcción respectivo y que respeten las normas de zonificación correspondientes.

**3.3.-** Edificaciones habitadas o no, que han sido construidas y concluidas sin contar con el permiso de construcción respectivo y además han sido hechas violando las normas de zonificación correspondientes.

### PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES:

**Art. 4.-** Toda persona natural o jurídica que estuviere incurso en cualquiera de los casos previstos en esta Ordenanza, podrá acogerse a los procedimientos y sanciones aquí previstas a fin de regularizar y legalizar la situación de su solar y edificación, debiendo comparecer a la Dirección de Planificación Urbana, que iniciará el trámite respectivo y notificará la obligación de cumplir la sanción del caso.

**Art. 5.-** Previo a la aplicación de una o más multas en los términos prescritos en esta Ordenanza, la Dirección de Avalúos y Catastros realizará los avalúos correspondientes, y aplicado en lo que fuere procedente lo previsto en el artículo 8 de esta Ordenanza, enviará dicha información y copia de los documentos respectivos a la Comisaría Municipal, quien procederá a aplicar las sanciones pecuniarias conforme a lo que se detalla a continuación:

**5.1.-** Los casos mencionados en el art. 1, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del avalúo general vigente realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros, correspondiente al solar original a desmembrarse.

**5.2.-** Los casos mencionados en el art. 3 numerales 3.1 y 3.2, serán sancionados con una multa equivalente al 0.5% del avalúo vigente realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

**5.3.-** Los casos mencionados en el art. 3 numeral 3.3., serán sancionados con una multa equivalente al 1% del avalúo vigente realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

**Art. 6.-** Los casos serán analizados y sancionados independientemente de lo que corresponda aplicar por encontrarse incurso en una u otra de las contravenciones señaladas.

En todo caso no se sancionará dos veces por una misma infracción.

**Art. 7.-** Toda edificación que se encuentre ocupando vía pública, será demolida en la parte que se ocupare, previo al juzgamiento administrativo correspondiente.

**Art. 8.- De los casos y beneficiarios para el pago del 50% del valúo practicado por la Dirección de Avalúos y Catastros:** Tendrán el derecho a una rebaja automática del 50% (cincuenta por ciento) del valor total establecido por la Dirección de Avalúos y



## GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

Dirección: Av. Siete de Agosto. Teléf: 052-951266 / 052-951700 / 052-951701 / 052-951702

[www.buenafe.gov.ec](http://www.buenafe.gov.ec)

E-mail: [mbuenafe@telconet.net](mailto:mbuenafe@telconet.net)

BUENA FE - LOS RÍOS - ECUADOR



Catastros, los propietarios de los solares, que prueben documentadamente en esta Dirección que se encuentren inmersos en cualquiera de los siguientes casos:

8.1.- Tener más de 65 años de edad (tercera edad)

8.2.- Ser jubilado, o discapacitado

8.3.- Viviendas de interés social, valor inferior de \$ 20.000,00 calificada por el Departamento de Planificación Urbana Municipal.

**Art. 9.-** El expediente respectivo que para el juzgamiento e imposición de multas y rebajas correspondientes deberá tramitarse exclusivamente en la Comisaría Municipal, instaurado con los documentos en copia u originales remitidos por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros, detallados en los numerales 11.1, 11.2 y 11.3 del artículo 11, se incorporarán para cada uno de los casos señalados en los numerales 8.1, 8.2, 8.3, que antecedan, en lo que a cada persona corresponde y fuere aplicable, la fotocopia certificada de los instrumentos que prueben el derecho alegado, bien sea escritura pública que pruebe el dominio del bien inmueble y, o su forma de adquisición, o fotocopia de la cédula de ciudadanía o carnet del beneficiario si es de la tercera edad, o del carnet del discapacitado, o certificado del Instituto de Seguridad Social para los que sean jubilados; y certificado por el Departamento de Planificación Urbana Municipal.

**Art. 10.-** Notificado el contraventor con la imposición de la (s) multa (s), éste deberá proceder a su pago en un término de 15 días hábiles.

10.1.- En el caso de que el contraventor se encuentre imposibilitado de pagar en el término establecido el valor de la multa, lo hará saber por escrito a la Comisaría Municipal, para que el funcionario solicite al Director Financiero Municipal la emisión de un título de crédito por igual valor al de la sanción.

10.1.1.- Una vez emitido el título de crédito correspondiente, el Director Financiero Municipal, por no tratarse de créditos tributarios, queda autorizado expresamente por esta Ordenanza a conceder facilidades de pagos los propietarios sancionados que lo soliciten, hasta por un plazo de 12 meses con los respectivos intereses de ley.

**Art. 11.-** Para regularizar y legalizar los casos de desmembración de solares con edificaciones construidas, se cumplirá lo siguiente:

11.1.- Solicitud de desmembración adjuntando copias de escritura (inserita y catastrada) y cédula de propietario del solar original sujeto a desmembración.

11.2.- Verificación e informe de los planos presentados por el interesado, luego de la inspección respectiva que realizará la Dirección de Planificación Urbana.

11.3.- Copia del Informe de inspección y avalúo que realizará la Dirección de Avalúos y Catastros.

11.4.- Planos arquitectónicos actualizados de las edificaciones existentes, firmado por un profesional, y sellado por el colegio respectivo en la rama de la arquitectura.



## GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

Dirección: Av. Siete de Agosto Telef. 052-951266 / 052-951700 / 052-951701 / 052-951702

[www.buenafe.gov.ec](http://www.buenafe.gov.ec) E-mail: [mbuenafe@telconet.net](mailto:mbuenafe@telconet.net)

BUENA FE - LOS RÍOS - ECUADOR



11.5.- Comprobante(s) de Pago de la (s) Multa (s) (proporcionaldo(s) por el usuario)

11.6.- Certificación de un profesional de que la edificación cumpla las normas de seguridad para el tipo de uso que se le está dando en la actualidad para viviendas de 3 pisos en adelante.

**Art. 12.-** Las personas que hubieren cumplido el proceso de regularización y legalización, obtendrán de la Dirección de Planificación Urbana de la Municipalidad, una certificación respecto de la regularización concluida, la cual servirá de documento probatorio y habilitante a favor del interesado, ante esta entidad y otras instituciones.

**Art. 13.- VIGENCIA:-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en cualquiera de las formas previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y tendrá un periodo de vigencia de dos años.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Buena Fe a los 17 días del mes de Noviembre del año dos mil ocho.

Dr. Ulbio Sánchez Álvarez

**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**

Lic. Cristian Mora Naula

**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Que la presente Ordenanza Especial de Regularización para Desmembraciones de Solares con Edificaciones realizadas, dentro o fuera de Normas y que no han tramitado autorización Municipal, fue discutida y aprobada, por el Gobierno Municipal en las sesiones ordinarias de Concejo realizadas el siete, diez y diecisiete de Noviembre del año dos mil ocho.

Lic. Cristian Mora Naula

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**VICEALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE.-** Buena Fe, a 21 días del mes de noviembre del año dos mil ocho, a las 14h00.- **VISTOS:** De conformidad con el artículo 125 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Dr. Ulbio Sánchez Álvarez

**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**



# GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

Dirección: Av. Siote de Agosia. Telef: 052-951266 / 052-951700 / 052-951701 / 052-951702

[www.buenafe.gov.ec](http://www.buenafe.gov.ec) E-mail: [mbuenafe@telconet.net](mailto:mbuenafe@telconet.net)

BUENA FE - LOS RÍOS - ECUADOR



**ALCALDIA DE BUENA FE.-** Buena Fe, a los 24 días del mes de noviembre del año dos mil ocho, a las 10h00.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el artículo 126 de la Ley de Régimen Municipal.- Queda Sancionada.

Sr. Luis Ramón Zambrano Bello

ALCALDE



**RAZON.-** Siento como tal que la presente Ordenanza no ha sido objetada, por lo que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de Ley conforme lo dispone el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Lo certifico.- Buena Fe, a los 26 días del mes de noviembre del año dos mil ocho; a las 11h00.

Lic. Cristian Mora Naula,

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

**ALCALDIA DE BUENA FE.-** Buena Fe, 28 de noviembre del 2008, a las 14H00. No habiendo sido objetada la Ordenanza que antecede y sancionada, como ha sido conforme la razón que la sentó el Secretario General del Concejo de conformidad con lo que dispone el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal se ordena su promulgación.-

Sr. Luis Ramón Zambrano Bello

ALCALDE



**CERTIFICACION.-** La Secretaria General del Gobierno Municipal de Buena Fe, certifica que el señor Alcalde, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Buena Fe, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil ocho; a las 11h00.

Lic. Cristian Mora Naula,

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

