



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE



### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

#### CONSIDERANDO

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador vigente establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador el artículo 238, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Que**, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre sus competencias exclusivas:

“...En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales...”.

**Que**, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana.

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.



## **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

**Que** el Cantón San Jacinto de Buena Fe, durante los últimos años ha tenido un crecimiento acelerado, sin una planificación adecuada de los asentamientos poblacionales que norman el convivir colectivo de las áreas Urbanas y Rurales.

**Que** por ser centro agropecuario por excelencia, ha provocado que miles de nuevos habitantes se establezcan en su jurisdicción cantonal, dando lugar a un crecimiento desordenado y falta de uniformidad en la construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, calles, etc...

**Que** constituye un imperativo el crecimiento legal, técnico y planificado, orientado a un presente y futuro que haga de la cabecera cantonal y sus centros de mayor población lugares para vivir con los perfiles adecuados a los que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus Art. 54 literal c, Art.470, Art. 471, Art. 472, Art. 473.

**Que**, la ordenanza municipal dictada, sobre aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, requiere una revisión para adecuarla con nuevas normas atento a las necesidades actuales.

En uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57, literal a):

### **EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON SAN JACINTO DE BUENA FE**

### **TITULO 1**

#### **DEFINICIONES:**

**Art. 1.- Área Total.-** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

**Art. 2.- Área Útil.-** Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

**Art. 3.- Área Afectada.-** Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- Los proyectos municipales de vialidad y equipamiento;
- Los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas;
- Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos;
- Los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes principales;
- Las franjas de protección natural de quebradas, aún cuando éstas hayan sido rellanadas;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

- Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos;
- Las zonas inundables;
- Los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35 por ciento.
- No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que éstas tengan un ancho mínimo de 10,00 m. y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.

**Art. 4.- Área Verde.-** Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres o arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Art. 5.- Área de equipamiento comunal.-** Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- Centros educativos
- Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (sub-centros, consultorios o puestos de salud).
- Puestos o retenes de Policía.
- Locales de equipamiento socio-cultural (bibliotecas, museos, auditorios, casas comunales y similares).

**Art. 6.- Urbanizaciones.-** Se considera urbanización, la división de una parcela o propiedad en el área urbana de la ciudad, de la parroquia rural, en las áreas de expansión urbana o en los centros poblados, que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotadas de infraestructura básica y, que comprenda la extensión desde diez mil metros cuadrados en adelante (10.001 mt<sup>2</sup>).

**Art. 7.- Lotización.-** Se considera Lotización, la división de un predio urbano en dos o más lotes iguales que tengan frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; y, que además contemple más propuestas que comprendan desde los tres mil metros cuadrados (3.000 mt<sup>2</sup>) hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>). En caso de no existir infraestructura, se exigirá al o los propietarios dotar de la misma para el número de lotes propuestos, en el plazo que se determine para cada caso.

**Art. 8.- Fraccionamiento.-** Se considera fraccionamiento o desmembración la subdivisión de un predio de mayor extensión en lotes menores que deben tener frente o dar acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que comprende lotes desde doscientos metros cuadrados (200 mt<sup>2</sup>) hasta tres mil metros cuadrados (3.000 mt<sup>2</sup>) inclusive, y que no requiera nuevas vías.

**Art. 9.- Reestructuración Parcelaria.-** Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes municipales en vigencia.
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.



## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

**Art. 10.- División o Partición sucesoria.-** Se entenderá como tal a aquella parcelación de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, que deberá seguir las normas de urbanización o lotización según el caso.

**Art. 11.- Las Obras De Infraestructura Urbana.-** Las obras de infraestructura urbana que el propietario del lote a urbanizar debe realizar son las siguientes:

- a) Sistema vial de uso público según especificaciones de la ley de caminos, derechos de vías del sistema nacional, autopistas y líneas de transmisión eléctrica. El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo.
- b) Construcción del sistema de redes de alcantarillado sanitario, fluvial y agua potable.
- c) Construcción de aceras y bordillos.
- d) Pavimentación de vías.
- e) Instalación del servicio eléctrico y alumbrado público.
- f) Instalación de líneas telefónicas.

**Art.12.-Obras y Estudios En Las Lotizaciones.-** Las obras y estudios que el propietario del lote deberá ejecutar y presentar son las siguientes:

- a) La apertura de vías o calles deberá ejecutarse en forma obligatoria de acuerdo a la planificación de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo.
- b) La colocación de hitos referenciales manzaneros y de lotes.
- c) Estudios de alcantarillado sanitario y pluvial de acuerdo a las normas establecidas en la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
- d) Estudios de electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
- e) Estudios de Agua potable de acuerdo a las especificaciones entregadas por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado.

**Art.13.- Parcelación Agrícola.-** En lo que afecta a terrenos situados en las zonas rurales destinadas a bosques, cultivos o explotación agropecuaria esta clase de parcelaciones se sujetarán a lo dispuesto por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria y a las normas que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

### TITULO II

#### FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN CENTROS POBLADOS RURALES

**Art.14.-** Solo podrán ser fraccionados los predios que no son aptos para la actividad agropecuaria, pero aptos para la construcción de viviendas y dotación de servicios con sujeción a los siguientes criterios:

- a) Se consideran lotes para vivienda los que sobrepasan los doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>)
- b) Solo podrán autorizarse el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda se hallen servidas por vías públicas o existan calles o caminos vecinales de acceso ;



## **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

- c) En todo fraccionamiento de predios rústicos ubicados dentro de las áreas rurales de influencia de la expansión urbana, deberán cumplir con los requisitos emitidos por esta Ordenanza y la Dirección de Planeamiento Urbano.

### **TITULO III**

#### **FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO DE SAN JACINTO DE BUENA FE, LA PARROQUIA PATRICIA PILAR Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN.**

**Art.15.-** Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será de 120 m<sup>2</sup>
- b) Frente del lote, mínimo de 8 metros lineales
- c) En el caso de que se realizaren proyectos de vivienda de interés social por parte del GAD Municipal o alguna otra Institución del Estado, el área mínima del lote podrá ser 72.00 m<sup>2</sup>, manteniendo el frente del lote hacia la vía pública con mínimo 6.00 metros lineales.

**Art.16.-** En todos los sectores del planeamiento no podrán dividirse los siguientes lotes:

- 1. Los que cuentan con superficie mínima establecida en el artículo anterior.
- 2. Los lotes con superficie menores a 100 m<sup>2</sup> con excepción de aquellos casos en los que los lotes resultantes son adquiridos de modo simultáneo por los propietarios de los terrenos adyacentes, para integrarlos a éstos y formar nuevos lotes.
- 3. Los lotes de superficie menores a 200 m<sup>2</sup> exceptuando el caso descrito en el literal anterior, en más de dos partes.

**Art.17.-** Los proyectos de Urbanización y Lotización urbana se realizarán únicamente en los sectores que corresponden a los suelos en proceso de ocupación y urbanizable, según lo previsto en los planes municipales de la ciudad San Jacinto de Buena Fe, la parroquia Patricia Pilar y centros poblados del cantón y previa realización obligatoria del Plan de Ordenamiento Territorial.

### **TITULO IV**

#### **CESION DEL TERRENO EN LOS PROCESOS DE DIVISIÓN DE LOS PREDIOS EN LAS URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES.**

**Art.18.-** En los proyectos de urbanizaciones y lotizaciones según lo prescrito en el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD). El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

- a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código; y.
- b) Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

**Art.19.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, está en la obligación de efectuar las obras necesarias en las áreas de uso público y comunal que se adquiere como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre los propietarios.

**Art.20.-** El suelo destinado para uso público y comunal sobre los que debe realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino, mientras el Plan de Ordenamiento Territorial lo disponga.

**Art.21.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, aplicará en todos y cada uno de los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones que se produzcan, un porcentaje de cesión obligatoria del 15 % del área útil de la superficie total del terreno.

El porcentaje anterior será aplicado a lotizaciones o urbanizaciones que tengan una superficie mayor a 3.000 m<sup>2</sup> para la implantación del equipamiento urbano menor y vías exclusivamente, conforme lo previsto en los planes municipales para cada sector de planeamiento. No sufrirán esta afectación las áreas destinadas a márgenes de protección de ríos y quebradas.

**Art.22.-** Las normas para el diseño de la red vial urbana serán de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y su observancia es obligatoria tanto para la municipalidad como para los particulares, y no podrá ser menor al 25 % del área útil.

**Art.23.-** Las cesiones obligatorias del suelo para equipamiento urbano menor o local deberán constituirse de la siguiente manera:

De estos predios transferidos a favor de la Municipalidad se destinará el 10 % para áreas verdes y el otro 5% para área de equipamiento comunal.

**Art.24.-** No podrán ser destinados para áreas verdes y equipamiento comunal, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, autopistas, canales abiertos, riberas de los ríos o quebradas, esteros, drenajes naturales, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables, o que presenten pendientes superiores al 35 % .





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

**Art.25.-** En las áreas afectadas canales abiertos, riberas de los ríos, quebradas, esteros, drenajes naturales, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables, o que presenten pendientes superiores al 35 % , serán declaradas como zonas de protección ecológica, y el propietario podrá hacer uso de ellas sujetándose a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art.26.-** En las divisiones de los predios urbanos comprendidos desde 200 m<sup>2</sup> hasta 3.000 m<sup>2</sup> que se realicen, los propietarios no estarán obligados a ceder gratuitamente a la Municipalidad porcentaje alguno de su propiedad, sin embargo están obligados a solicitar y obtener la autorización del concejo municipal sobre el fraccionamiento de su predio, previo el pago del doce centavos de dólar por cada metro cuadrado del área a fraccionar, por concepto de servicios técnicos y administrativos que prestare la Municipalidad. Los fondos provenientes por este concepto serán destinados para la adquisición de predios para áreas verdes y de equipamiento comunal.

**Art.27.-** En las áreas que aún no han sido lotizadas o urbanizadas, cuando la municipalidad requiera terrenos para la implantación de equipamiento urbano mayor procederá genéricamente a la expropiación de las áreas afectadas de conformidad con las disposiciones legales vigentes en los artículos (446, 447 ibidem) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD) con el pago de la indemnización correspondiente.

**Art.28.-** Las aprobaciones de nuevas urbanizaciones y lotizaciones, con sus respectivos planos y memorias técnicas se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Buena Fe. Estos documentos de conformidad con el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD), constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos; dichas áreas no podrán enajenarse.

**Art.29.-** Las autorizaciones de fraccionamiento de terrenos cuya superficie comprenda mínimo de 200 m<sup>2</sup> hasta 3.000 m<sup>2</sup>, serán aprobados únicamente por la Dirección de Planeamiento y Urbanismo, una vez que se dé cumplimiento a las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes.

### TITULO V

#### DEL TRÁMITE

**Art.30.-** Toda persona natural o jurídica que desee urbanizar o lotizar terrenos dentro de la jurisdicción del cantón Buena Fe, comprendida su parroquia Patricia Pilar y demás centros poblados, deberá presentar su solicitud, por escrito, al Alcalde, adjuntando la documentación del caso y ocho juegos de sus planos.

**Art.31.-** Para la aprobación de una urbanización o lotización, los propietarios o sus representantes, o promotores inmobiliarios, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes, que serán presentados ante el alcalde y tramitados en los departamentos de Planeamiento Urbano, Asesoría Jurídica y la Comisión de Planeamiento Urbano, quienes emitirán sus respectivos informes para luego ser elevado a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

**Art.32.- PROYECTO DE LOTIZACIONES.-** Para la aprobación de proyectos de lotizaciones, se entregarán los siguientes documentos:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal, dirigida al señor Alcalde del Cantón, con indicaciones de las características más sobresalientes del estudio a nivel del anteproyecto (área total, área lotizada, área con afectaciones municipales, área comunal, área verde, etc.).
2. Línea de fábrica actualizada de las vías circundantes al predio objeto de la lotización o urbanización, otorgado por el Departamento de Planeamiento Urbano.
3. Certificado de no afectación de la propiedad, conferida por la dirección de Planificación y Desarrollo Cantonal.
4. Escritura pública del terreno a lotizarse que acredite la propiedad del solicitante y certificado del Registrador de la Propiedad actualizado, con la historia de dominio por los 15 años atrás y los gravámenes que tuviere.
5. Título de Crédito que acredite el pago del impuesto predial del año en curso.
6. El proyecto contendrá lo siguiente :
  - a) El proyecto se realizará en base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será 1:1.000. Las curvas del nivel deberán estar referidas con coordenadas geográficas y geo-referenciadas; se indicarán además en el dibujo los hitos (estacas) colocadas en el terreno y que corresponden a las señales de la línea de fábrica.
  - b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes (área total, área útil, área afectada, área de vías, áreas verdes y de equipamiento comunal).
  - c) Identificación de los lotes planificados.
  - d) Identificación del área que el propietario tiene obligación de ceder a la Municipalidad de conformidad con lo que dispone la presente Ordenanza.
  - e) El sistema vial contendrá lo siguiente:
    1. Proyecto en planta de conformidad con las líneas de fábrica a escala 1:500
    2. Acotaciones completas y sección transversal a escala 1 : 100
  - f) Estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y fluvial.
  - g) Estudios de electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
7. La documentación descrita anteriormente se la presentará como sigue:
  - a) En una sola carpeta, a más de los planos originales y los estudios respectivos se agregarán los documentos señalados en los numerales del 1 al 6 del artículo anterior acompañados de CD que contenga la información digital de los planos y estudios presentados.
  - b) Seis carpetas que contengan únicamente los planos urbanísticos, viales y los Estudios de las redes de alcantarillado sanitario, pluvial y agua potable y eléctrico.
  - c) El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN.
  - d) En cada uno de los planos la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas responsables del Proyecto: Arquitecto, Ingeniero Civil e Ingeniero Eléctrico.

**Art. 33.-** El departamento de planeamiento urbano, luego del estudio del proyecto y de encontrarse ajustado a las normas establecidas, pasará su informe al departamento de asesoría jurídica, el cual luego de dictaminar al respecto, pasará su informe con todo el expediente para que la Comisión Municipal de Planeamiento Urbano, haga el estudio correspondiente y presente





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

el informe respectivo al Concejo para su aprobación. En caso de que esta Comisión encontrará alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al departamento correspondiente, con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario. A su vez el Concejo Municipal podrá también hacer observaciones en cuyo caso volverá el expediente al departamento respectivo.

**Art. 34.-** Una vez que el proyecto haya merecido la aprobación del Concejo Municipal y que el propietario o responsable haya sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal.

**Art. 35.-** Luego de que Asesoría Jurídica, legalice la participación municipal, se sellarán los planos presentados con lo cual el propietario queda autorizado para negociar los terrenos lotizados, previo el pago de la tasa respectiva por aprobación de planos.

**Art. 36.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-** Para la aprobación de proyectos de urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

1. Solicitud al señor Alcalde suscrita por el propietario o su representante, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, número de lotes, etc.).
2. Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.
3. Certificado de no afección de la propiedad conferida por el departamento de planeamiento urbano municipal.
4. Título de propiedad, escritura y certificados actualizado del Registrador de la Propiedad, donde indique que el predio no tiene limitaciones de dominio.
5. Carta de pago del impuesto del predio del año en curso.
6. Aprobación del proyecto eléctrico y presupuesto de obras otorgado por EMELGUR.
7. El proyecto contendrá:
  - a) La ratificación de lo establecido en los literales a) b) c) d) e) f) g), del numeral 6, del artículo 25 de esta ordenanza.
  - b) Proyectos de equipamiento urbano, zonas verdes, espacios deportivos y espacios abiertos, en planificación arquitectónica, estructural y presupuesto.
  - c) Diseño del proyecto vial.
  - d) Proyecto en planta con dirección de abscisado: ángulos en los cambios de dirección e intersecciones.
  - e) Proyecto vertical con abscisas: cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos:
    - Tipo de recubrimiento de vías a utilizar (pavimento, asfalto, adoquín, etc.)
    - Proyecto de construcción de aceras y bordillos
    - Especificaciones técnicas y constructivas
    - Mantenimiento de vías
    - Presupuesto



## **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

- f) Diseño del sistema de aguas servidas:
    - Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto
    - Bases y normas del diseño
    - Trazado de la red
    - Protección del medio ambiente
    - Especificaciones técnicas y constructivas
    - Manual de operación y mantenimiento del sistema
    - Presupuesto
  
  - g) Diseño del sistema de agua lluvias:
    - Facilidades de conexión existente el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto
    - Base y normas del diseño
    - Trazado de la red
    - Obras Complementarias
    - Especificaciones técnicas y constructivas
    - Manual de operación y mantenimiento del sistema
    - Presupuesto
  
  - h) Diseño del sistema de agua potable:
    - Facilidades de conexiones existentes en el área o sistema de captación propuesto.
    - Bases y normas del diseño
    - Red de distribución
    - Instalaciones domiciliarias
    - Especificaciones técnicas constructivas
    - Manual de operación y mantenimiento del sistema
    - Presupuesto
  
  - i) El cronograma de todas las obras y los trabajos a realizar en la urbanización.
- 8.** Toda la documentación señalada anteriormente, presentarse de la siguiente manera:
- a) Ocho carpetas que incluyan, a más de los planos respectivos, los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello del profesional matriculado con el número de registro del Colegio respectivo.
  
  - b) El tamaño de los planos será el formato A1, acompañados de un CD con todos los planos en formato digital.



## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

c) La minuta para la escritura pública de contribuciones a favor de la Municipalidad. El departamento de obras públicas, en el caso que técnicamente considere necesario, devolverá el informe para su corrección al promotor.

9. La sección fiscalización del departamento de obras públicas, estudiará los presupuestos entregados y en 30 días laborables, desde la recepción del informe del departamento de planeamiento urbano, aprobará el presupuesto de obras de la urbanización y determinará el tipo de garantía que debe presentar, hipotecaria o bancaria, y luego el proyecto de urbanización será remitida al departamento de asesoría jurídica, el cual, luego de dictaminar al respecto, pasara su informe con todo el expediente a la Comisión de Planeamiento Urbano y por su intermedio al Concejo Cantonal, para su aprobación.

**Art. 37.-** Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Cantonal y que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, se comunicará al Procurador Síndico para que elabore el acuerdo que deberá suscribir el señor Alcalde, documento que deberá ser protocolizado en una de las notarias del cantón Buena Fe e inscrito en el Registro de Propiedad y el catastro municipal, documento que constituirá el instrumento de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la municipalidad; y, se exija el pago de la tasa por aprobación de planos, así como la entrega de las garantías que respaldarán la ejecución de las obras, conforme los montos señalados en los presupuestos aprobados por el Departamento de Obras Públicas Municipales y Empresas prestadoras de servicios (CNEL, CNT u otras).

**Art. 38.-** Elaborado el acuerdo respectivo por parte del departamento de asesoría jurídica y haya verificado la validez de las garantías entregadas por el promotor o propietario, que deberán ser válidas por el tiempo establecido en el cronograma de ejecución de obras, que se hayan pagado todos los tributos municipales y que el departamento de planeamiento y urbanismo haya sellado los planos presentados y aprobados, se haya cumplido con la protocolización e inscripciones, el propietario quedará en libertad para negociar los solares conforme la planificación.

**Art. 39.-** El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, en consideración de los elevados montos de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.

**Art. 40.-** En lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización detalladas en el Art. 5 de esta ordenanza, una vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente.

**Art. 41.-** El plano aprobado para la urbanización, pasará al departamento de avalúos y catastros para el registro correspondiente.

**Art. 42.-** Para la iniciación de los trabajos de urbanización, el responsable deberá notificar a fiscalización de obras públicas municipales a fin de que se efectúe el control correspondiente.



## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

Las obras ejecutadas en la urbanización, en la forma como estén planificadas, serán recibidas previo informe de fiscalización y una vez completadas aquellas, con la presentación de los certificados respectivos y a petición del interesado, el señor Alcalde, autorizará el levantamiento de las garantías presentadas. El calendario para aprobar por parte de las dependencias municipales será en un máximo de 30 días.

**Art. 43.- Tasas por aprobación de planos.-** Las tasas de aprobación de planos serán las siguientes:

- En las lotizaciones urbanas 20.00 USD (referencial) por cada lote planificado
- En las lotizaciones en áreas rurales 5.00 USD (referencial) por cada lote planificado
- En las urbanizaciones 5.00 USD (referencial) por cada lote planificado como estímulo a las inversiones en obras y servicios.

### FRACCIONAMIENTO

**Art. 44.- Para la desmembración o fraccionamiento y partición sucesoria de predios urbanos.-** Los interesados deberán presentar una solicitud a la Dirección de Planeamiento Urbano indicando el motivo del mismo,

Las solicitudes se presentarán en tres carpetas, original y dos copias que contendrán los siguientes documentos:

1. Formulario para aprobación de desmembración o fraccionamiento.
2. Copia del título de propiedad debidamente inscrito; y,
3. Croquis elaborado y firmado por un arquitecto en el que se especificará :
  - a) Ubicación del predio.
  - b) Área total del predio en metros cuadrados.
  - c) Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir.
  - d) Área a desmembrarse o fraccionarse en metros cuadrados, con su correspondiente numeración y el perímetro en metros lineales.

**Art. 45.-** Recibida la solicitud, se remitirá toda la documentación a la Dirección de Planeamiento y Urbanismo, Jefe de Avalúo y Catastro. Para el efecto se tomará muy en cuenta el Plan de Ordenamiento Urbano y los proyectos de las calles a trazarse.

**Art. 46.-** Si los documentos reúnen todos los requisitos exigidos por la presente ordenanza, los funcionarios municipales competentes emitirán un informe favorable y autorizará el fraccionamiento previo el pago de una tasa de 0.12 USD por cada metro cuadrado del predio desmembrado o fraccionado por los servicios técnicos y administrativos. En caso contrario se negará o mandará a rectificar o modificar la petición.

**Art. 47.-** El área total del predio fraccionado o desmembrado deberá tener una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y el frente un mínimo de 5 metros lineales.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE

**Art. 48.-** Prohibición.- Se prohíbe desmembración o fraccionamiento que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad Horizontal.

**Art. 49.-** Para las aprobaciones de las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos o desmembración de predios urbanos se basará únicamente en las extensiones constantes en la presente Ordenanza, con el título de propiedad debidamente inscrito, y la capacidad económica del proyectista o propietario.

**Art. 50.-** Fraccionamiento no autorizados sin fines comerciales.- quienes realizaren fraccionamientos sin fines comerciales se sujetará a lo dispuesto en el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización (COOTAD), y el o los promotores o propietarios se los sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, efectuado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, como dispone el artículo antes descrito.

**Art. 51.-** Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamiento no autorizados con fines comerciales.- quienes realizaren urbanizaciones, lotizaciones o fraccionamientos con fines comerciales se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización (COOTAD), y el o los promotores o propietarios y los compradores se los sancionará con multas equivalentes a:

- a) Para el o los Propietarios o promotores, se los sancionará con una multa equivalente a cinco veces del avalúo del terreno, efectuado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.
- b) Para los compradores, se los sancionará con una multa equivalente al avalúo del terreno, efectuado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

**Art. 52.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas, normas, regulaciones y disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Las Urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos que se encuentren en proceso de aprobación con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 476, 477 y 478 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD), para su aprobación deberán cumplir en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza con las recomendaciones u observaciones realizadas por los departamentos técnicos correspondientes y la Comisión de Planeamiento Urbano y Obras Públicas del GAD Municipal, las mismas que se realizarán por escrito a los propietarios o promotores.

**Art. 53.- NORMAS SUPLETORIAS.-** En todo lo que no esté previsto en esta Ordenanza se sujetará a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD).





## **GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

**Art. 54.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Del cumplimiento de esta disposición legal, deberá encargarse la Secretaría General del Gobierno Municipal del Cantón Buena Fe.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe a los 20 días del mes de Diciembre del 2010.

Sr. Luís Ramón Zambrano Bello  
**ALCALDE DEL CANTON**

Ab. Cristian Mora Naula  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON SAN JACINTO DE BUENA FE**, fue discutida y aprobada, por el Concejo Cantonal de Buena Fe en Sesiones Ordinarias de Concejo de fecha 22 de noviembre del 2010 y 20 de diciembre del 2010, de conformidad a lo que establece el Art. 322, inciso tercero del COOTAD.

Ab. Cristian Mora Naula  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDIA DE BUENA FE.-** Buena Fe, 27 de Diciembre del 2010, a las 09h30.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el Art. 322, inciso cuarto del COOTAD, queda sancionada; y, de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del COOTAD. Promúlguese y Publíquese, en la página Web de la Institución y demás medios de difusión. El Secretario General cumpla con lo que dispone el Art. 324 inciso segundo del COOTAD.

Sr. Luís Ramón Zambrano Bello  
**ALCALDE DEL CANTON DEL CONCEJO**

**CERTIFICACION.-** La Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el señor Luis Zambrano Bello Alcalde del Cantón Buena Fe, sancionó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Buena Fe, 27 de Diciembre del 2010; a las 11h30.

Ab. Cristian Mora Naula  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**