

SECRETARÍA GENERAL

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR

CONSIDERANDO:

QUE: La Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 264.2 en concordancia con el Artículo 55.b del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen como una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

QUE: La Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 264 (último inciso) faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales.

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el Artículo 54, letra c) determina como una de las Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “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 de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

QUE: El Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 424 establece: “Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...) En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo

SECRETARÍA GENERAL

para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 470 establece: “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada”.

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 479 establece: “Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal”

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 583 establece: “El valor de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma: En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes. Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil”.

QUE: La Ordenanza Reformatoria para la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo

SECRETARÍA GENERAL

del Cantón Montúfar, Capítulo VI: de las Urbanizaciones. Indica los procedimientos a seguir para la autorización correspondiente.

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 7 otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos (...) municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

QUE, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su Artículo 8 que: "el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano (...)"

QUE: La LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA en su artículo 65 referente a la Expansión eléctrica para urbanizaciones y similares dispone: "La instalación de redes, estaciones de transformación, generación de emergencia y más obras necesarias para atender el servicio eléctrico en lotizaciones, urbanizaciones, edificios de propiedad horizontal y similares, serán de responsabilidad de los ejecutores de esos proyectos inmobiliarios. Las redes eléctricas para atender el servicio eléctrico en lotizaciones, urbanizaciones y edificios de propiedad horizontal, deberán ser subterráneas. En estos casos para la provisión del suministro de energía eléctrica, la empresa eléctrica encargada de la actividad de distribución y comercialización de electricidad, solicitará a los ejecutores de los proyectos inmobiliarios: título de propiedad debidamente legalizado e inscrito en el Registro de la Propiedad; autorización emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado que corresponda sobre la aprobación del proyecto inmobiliario (...) La propiedad de esas instalaciones y las estaciones de transformación de las lotizaciones y urbanizaciones serán de la empresa eléctrica".

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Artículo 57 letra a), determina que: "Es atribución del Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones".

En el ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en los Artículos 240 y 264, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 57, literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SECRETARÍA GENERAL

La señora Nancy Yolanda Puedmag Villota representante de la Asociación de Vivienda, ubicado la Parroquia San José – Comunidad Chiles Bajo, ha solicitado al GAD Municipal de Montúfar la aprobación de la urbanización “ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO” a desarrollarse en el predio con clave catastral No. 0405025101004150000

Conociendo el déficit de vivienda a nivel del Cantón Montúfar y como deber primordial de promover el progreso económico y social, el GAD Municipal de Montúfar, atiende prioritariamente la presente urbanización.

Mediante Oficio N°-A-GADMM-DP-JCOG-2021-032-O, el Jefe de Planificación pone a consideración del Concejo Municipal la presentación del proyecto arquitectónico “ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO”, concluye que: “Realizado todas las correcciones necesarias en el proyecto de la Urbanización “Villas del Sol”, y dando cumplimiento a la Ordenanza de Normas y Procedimientos para el Fraccionamiento de la tierra en el Cantón Montúfar; Y una vez que se ha revisado y aprobado los planos urbanos en donde consta el cuadro de áreas de los diez lotes, área de vías, área verde, planos del sistema sanitario, planos del sistema de agua potable y sistema pluvial, estudios de sistema eléctrico, factibilidad de EMELNORTE del servicio eléctrico, Certificado Ambiental, los cuales cumplen con las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para ser considerada como Urbanización, por lo que se recomienda continuar, por parte del Concejo Municipal, con el proceso de aprobación de la Urbanización, a través de la Ordenanza correspondiente”.

E X P I D E:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO”

ARTICULO 1.- Ámbito y Jurisdicción. – La presente Ordenanza se aplicará dentro de la Jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montufar

ARTÍCULO 2.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto de regular los procedimientos a seguirse para la aprobar la urbanización "ASOCIACION DE VIVIENDA 19 DE MARZO", la que se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE:

PROPIETARIO:

Asociación de Vivienda 19 de marzo

SECRETARÍA GENERAL

PREDIO No.: 12 y 23 de la Manzana 206

CLAVE CATASTRAL: 0405025101004150000

UBICACIÓN: San Gabriel

COMUNIDAD: Chiles Bajo

PARROQUIA: San José

UBICACIÓN: Chiles Bajo

ÁREA DE TERRENO ESCRITURA: 16.000,00 m²

ÁREA DE LEVANTAMIENTO: 16.000,00 m²

LINDEROS DEL INMUEBLE:

NORTE Con propiedad del Sr. José Antonio Itás Hernández, y con propiedad del Sr. José Ignacio Ruano Luna y Hnos.

SUR: Con propiedad del Sr. José Ignacio Ruano Luna Hnos, y con propiedad de la Sra. Lorena Alexandra Martínez Haro

ESTE: Con propiedad del Sr. José Ignacio Ruano Luna y Hnos.

OESTE: Con Carrera Los Andes.

RESPONSABLE TÉCNICO:

ARQ. ROSARIO GUACHAN CUESTAS.

SENESCYT 1005-09-881876

LP P-5291 LM.GADDC-DP-048

ARTÍCULO 2.- DATOS DEL INMUEBLE. - El inmueble, cuya Urbanización ha sido solicitada su aprobación, tiene una superficie de 16.000,00 m² y fue adquirido, una parte mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada en la Notaría primera del Cantón Montúfar el 11 de diciembre del 2020, e inscrita en el Registro de la Propiedad con número de Repertorio 514 del 11 de diciembre del 2020. El inmueble indicado se encuentra a la fecha, libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación conferida por la señora Registradora de la Propiedad Municipal del Cantón

SECRETARÍA GENERAL

Montúfar, que se adjunta y que se agregará como documento habilitante en el momento en que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública.

ARTÍCULO 3.- DENOMINACIÓN Y NÚMERO DE LOTES. - La Urbanización se denominará “ASOCION DE VIVIENDA 19 DE MARZO” y el número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de CINCUENTA Y UNO LOTES, REPARTIDOS EN 6 MANZANAS cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte de la presente Ordenanza.

La Urbanización que se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar a través de la Jefatura de Planificación que se protocolizará en una de las Notarías Públicas del Cantón Montúfar, para los efectos legales; y de conformidad con las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Planificación, Agua Potable y Alcantarillado, además por las EMELNORTE y CNT.

ARTÍCULO 4.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. - Las Especificaciones Técnicas del Proyecto de la Urbanización “ASOCIACION DE VIVIENDA 19 DE MARZO” son los siguientes:

ZONIFICACIÓN:	COS: 60% - 5.439,17 m ²
	CUS: 180% - 16.317,5 m ²
LOTE MÍNIMO:	110.70 m ²
USO PRINCIPAL:	Residencial
CLASIFICACIÓN DE SUELO:	Suelo Rural
ÁREA DE LOTES A DIVIDIR VIVIENDAS:	150-200m ²
ÁREA DE LOTES DE VIVIENDA:	9.065,29m ²
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS:	4.530,83m ²
ÁREÁ VERDE PÚBLICA:	1.682,28m ²
ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO:	720,98m ²

SECRETARÍA GENERAL

ARTÍCULO 5.- DATOS URBANÍSTICOS. - Los datos urbanísticos del Conjunto Habitacional “**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO**” de la ciudad de San Gabriel son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	m ²	%
Área de total lotes	9.065,29	56,66%
Área de vías	4.530,83	28,32%
Área verde y Comunal	2.403,88	15,02%
ÁREA TOTAL:	16.000,00	100.00%

ARTÍCULO 6.- DE LAS SUBDIVISIONES. - Queda expresamente prohibido fraccionar o subdividir los lotes de la Urbanización en los lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de áreas y linderos aprobados, ni aún a título de particiones sucesoras y en las escrituras definitivas de transferencia de dominio y adjudicación de las viviendas que se construirán, se hará constar las superficies mínimas de cada lote. La subdivisión o fraccionamiento de la vivienda producirá la nulidad del acto o contrato.

ARTÍCULO 7.- DE LAS VÍAS. - Las vías planificadas en la urbanización deberán cumplir con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

ARTÍCULO 8.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR:

- 1.- Todas las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad, de acuerdo a los planos, memoria técnica del proyecto y normativas constantes en la presente Ordenanza y dentro de los plazos previstos. El urbanizador procederá a la implantación del área verde de acuerdo con los planos aprobados.
- 2.- El Urbanizador se compromete a observar todas y cada una de las regulaciones pertinentes emitidas por El GAD Municipal de Montúfar a través de cada una de sus Direcciones y de las Empresas encargadas de la dotación de servicios.
- 3.- El Urbanizador deberá realizar la instalación de la red de agua potable de conformidad a los planos aprobados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y bajo normas y especificaciones de la misma, quien será la encargada recibir estos trabajos.

SECRETARÍA GENERAL

4.- El Urbanizador efectuará las instalaciones de la red telefónica con sujeción a los planos aprobados por CNT y de acuerdo a los reglamentos de dicha empresa. La instalación de la red eléctrica para los servicios públicos y privados se realizará con sujeción a los planos aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Norte y de acuerdo a los reglamentos de EMELNORTE.

ARTÍCULO 9.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS. - El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de conformidad al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza. En caso de excepción o por fuerza mayor, el Concejo Municipal, mediante Resolución, podrá autorizar una nueva ampliación del plazo, máximo de hasta el 50 % adicional del plazo inicial, previo informe favorable de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

ARTÍCULO 10.- DEL RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras de infraestructura no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

En caso de que el valor de las multas supere el valor el predio, se procederá al embargo del bien inmueble.

ARTÍCULO 11.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

“LA ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MONTÚFAR”; en sus artículos.

Art.-417. En todos los casos de urbanizaciones, el Concejo Municipal autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura.

Art.-418. Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

SECRETARÍA GENERAL

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 preferente sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto.

Art.- 419. Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el cta de entrega de recepción definitiva, por lo tanto, deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art.- 420. Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el director de Planificación y de Ordenamiento Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea el caso.

Art.- 421. No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del proyecto ya hubiese realizado promesas de compra y venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Sera responsabilidad de cada comprador el realizar la compraventa o promesa de compra y venta de, los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al GAD Municipal de Montufar por esta negociación.

Los notarios y el registrador de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrían hacerlo.

ARTÍCULO 12.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN y ENTREGA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS. - La Dirección de Planificación realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación de las mismas.

La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se operará de la siguiente manera:

1.- El Urbanizador obtendrá en las Empresas: CNT y EMELNORTE, las actas de recepción definitiva de las redes respectivas.

SECRETARÍA GENERAL

2.- Con estas actas y si por la naturaleza del proyecto, es posible la utilización funcional de partes o unidades de la obra, podrá realizarse recepciones parciales provisionales, previo requerimiento del urbanizador y aceptación de la Dirección de Planificación, particular que constará en la respectiva acta.

3.- La recepción definitiva de la totalidad de las obras se realizará, siempre y cuando las obras de urbanización no presenten ningún reparo y se hayan cumplido las observaciones determinadas por parte de la Dirección de Planificación.

Con el permiso de habitabilidad y el informe favorable de la Dirección de Planificación, la Comisión de Planificación y Obras Públicas podrá solicitar al señor alcalde el levantamiento de garantías.

ARTÍCULO 13.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS. - Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del propietario de la urbanización "**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO**", y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y/o remitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, excepto que hayan sido inducidos al engaño. En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Municipal deroga la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

ARTÍCULO 14.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA.

El Urbanizador/Representante Legal protocolizará la presente Ordenanza con todos sus documentos habilitantes en una notaría y la inscribirá en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 90 días, contados a partir de la fecha de sanción.

El Urbanizador entregará dos copias de la Ordenanza Protocolizada con la correspondiente documentación y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, al GAD Municipal de Montúfar (Sindicatura). En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Municipal deroga la presente ordenanza.

ARTÍCULO 15.- ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. - El propietario de la Urbanización "**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO**", transfieren en forma gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, como

SECRETARÍA GENERAL

contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, equivalente al 18,20% del área útil de los lotes, cuyos linderos son los siguientes:

- NORTE: Calle “D” - 19,20; con Lote 46 – 9.80m; Lote 47 – 11.0m; Lote 48 – 11.00m; Lote 49 – 11.00m; Lote 50 – 11.00m; Lote 51 – 10.00m
- SUR: Con propiedad del Sra. Mary Elizabeth Campaña Viana – 19.00m y Con entrada de Varias Propiedades -61.80m
- ESTE: Con camino público – 44.97m
- OESTE: con Calle “A” – 24.04m
- Área: 2.403.27 m²

La Municipalidad por intermedio de sus representantes legales acepta la transferencia de dominio de las áreas antes mencionadas, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro, salvo lo determinado en la Ley.

ARTÍCULO 16.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOTES. - Los lotes de la Urbanización “**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO**” ingresarán al catastro urbano en forma individual, una vez que se hayan ejecutado las siguientes obras:

- a) Movimiento de tierras y apertura de calles y pasajes hasta la subrasante.
- b) Instalación de la red de agua potable y alcantarillado con las acometidas domiciliarias, el alcantarillado pluvial y sanitario, deberán ser independientes.
- c) Instalación de la red eléctrica y telefónica subterráneas
- d) Conformación de calzadas, implantación de postes de señalización colocados en las intersecciones de las vías, aceras y adoquinamiento de las vías.
- e) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible;
- f) Áreas verdes.

ARTÍCULO 17.- INFRACCIONES Y SANCIONES:

1.- La alteración o la suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el Proyecto definitivo de la Urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza.

2.- Si el Urbanizador iniciare los trabajos sin sujeción a las normas, especificaciones y regulaciones especiales de esta Ordenanza, la Municipalidad podrá ordenar la suspensión de las obras y los trabajos continuarán en la forma que ordene el GAD Municipal.

SECRETARÍA GENERAL

3.- Si el Promotor de la Urbanización o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidiera el control o fiscalización que deben realizar los, Directores o Técnicos departamentales o sus delegados, el GAD Municipal de Montúfar, ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se encuentren e impondrá al Urbanizador una multa cuyo valor lo determinará la Dirección de Planificación, la primera vez, y en caso de reincidencia, la Comisión de Planificación y Obras Públicas solicitará al Concejo Municipal la derogatoria de la Ordenanza.

ARTÍCULO 18.- REGULACIONES ESPECIALES:

1.- La aprobación de esta urbanización por parte del Concejo Municipal, 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.

El señor alcalde autorizará la realización de las respectivas escrituras, previo Informe de la Dirección de Planificación, una vez que se hayan realizado todas las obras de infraestructura y también el trámite de entrega recepción a las diferentes Direcciones del GAD Municipal de Montúfar.

ARTÍCULO 19.- La Ordenanza Reformativa para la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Montúfar

Art.-400. Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, se sujetará a los literales g) y h).
- c) Planificarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d) Cumplir con normas y requerimientos mínimos de separación en cuanto a las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, avalada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- f) Cada lote de terreno urbano y rural de expansión que este dentro de las zonas urbanizables, tendrá la superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), y frente mínimo de diez metros (10 m.) a una vía existente o proyectada. La relación entre el frente y el fondo será mínima 1:2 y máximo 1:5; sin embargo, podrá tener más frente.

SECRETARÍA GENERAL

ARTÍCULO 20.- Del cumplimiento de la presente Ordenanza encargase a la Dirección de Planificación, en coordinación con la Direcciones de Obras Públicas y Agua Potable.

En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más leyes conexas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde o Alcaldesa, sin perjuicio de su publicación en el registro Oficial; y, en el dominio web del G.A.D. Municipal de Montufar.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montufar, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil veintidós.

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. CERTIFICADO DE DISCUSIÓN; “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO.” Fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias llevadas a efecto los días veintiocho de abril y cinco de mayo del año 2022, en primera y segunda instancia respectivamente.

San Gabriel a los cinco días del mes de mayo del año 2022. Lo certifico:

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los cinco días del mes de

SECRETARÍA GENERAL

mayo del 2022, a las 14h00. VISTOS; “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO.”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, para su sanción.- Cúmplase.-

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. RAZÓN.- Siento como tal que, notifique personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy jueves cinco de mayo del 2022, a las 14h00 horas.
Lo certifico:

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los seis días del mes de mayo del 2022, a las 09h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, Inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” Sanciono la presente: “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO.”. Cúmplase y Promúlguese.

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR

SECRETARÍA GENERAL

Proveyó y firmo “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA 19 DE MARZO.” el Dr. Andrés Gabriel Ponce López Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a los seis días del mes de mayo del año 2022.

Lo certifico.

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

