

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANGA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 375 manifiesta "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológica mente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador el su Art. 375. Manifiesta, "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda."

En base a lo dispuesto en el Art. 238 de la Constitución del Ecuador, en el que textualmente manifiesta: "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, el Art. 241 de la Constitución del Ecuador manifiesta: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados".

Que, el Art. 466 del COOT AD, en su artículo pertinente dice: "Corresponde exclusivamente a los Gobiernos Municipales u Metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizaran las intervenciones en el territorio de todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Artículo 439 del COOTAD manifiesta: "Casos en los que procede la permuta.- Será permitida la permuta de bienes del dominio privado:

- b) Cuando deba tomarse todo o parte del inmueble ajeno para aumentar las áreas de predios destinados a servicios públicos, para la construcción, ensanche o prolongación de plazas, avenidas, calles, entre otros; o, para proyectos de interés social y contemplado en el plan de desarrollo, de acuerdo al ámbito de competencia ele cada gobierno autónomo descentralizado."



Que, el art 54 literal e manifiesta: "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 Art. 472 del COOTAD manifiesta: "Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el Art. 474 del COOTAD manifiesta: "Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial."

Expide la presente

ORDENANZA QUE REGULA LA SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALLATANGA

TITULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- Subdivisión predial.- En el fraccionamiento de un predio urbano de dos a diez lotes, se aplicara el Art.470 del COOTAD que señala lo siguiente: "**Fraccionamiento y reestructuración urbana.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones 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 de la ordenación urbana."

En los predios que no cuenten con obras de infraestructura básica, para la subdivisión predial, los propietarios deberán construir las mismas previas a la aprobación de los departamentos técnicos municipales.

Art. 2.- Reestructuración parcelaria.- En un trazado de las parcelaciones defectuosas, que impondrá, obligatoriamente, con algunos de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento; y,
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y costos de la urbanización.

Art. 3.- Urbanización.- Urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes de acuerdo con el régimen de propiedad Horizontal y la Ley de la Materia y tomando en consideración el PD y OT Cantonal.

Artículo 477.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

Artículo 478.- Parte perjudicada.- El delito tipificado en el artículo anterior podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada.

Art.4.- Art. 471 del COOTAD, "Fraccionamiento agrícola".-Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Art. 5.- Programas de interés Social Popular.- Son los promovidos y desarrollados por el GADMP de forma individual o con la participación de otras instituciones públicas o privadas.

Art. 6.- Las obras de infraestructura básica corresponden a diseño y construcción y son las siguientes:

- a) Diseño de la urbanización.
- b) De vías y apertura de calles.
- c) Del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario o combinado con sus respectivas acometidas domiciliarias.
- d) De redes para abastecimiento de agua potable con sus respectivas acometidas domiciliarias. En caso de no existir, construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para empatar a los colectores existentes.
- e) De aceras y bordillos.
- f) Habilitación de vías y calles.
- g) De redes de energía eléctrica con acometidas domiciliarias.
- h) De red de alumbrado público.
- i) De red de servicios telefónico.
- j) Equipamiento de áreas verdes.
- k) De infraestructura para los equipamientos comunitarios.

Todas las propiedades colindantes a las obras de urbanización construidas por el GADMP, tendrán la obligación de cancelar los valores de Contribución Especial de Mejoras, de acuerdo a lo que determina el Art. 577 del COOTAD.

Los diseños de urbanización y subdivisión predial tendrán vigencia de dos años a partir de su aprobación. Transcurrido este período deberán actualizarse en las respectivas dependencias municipales.

Art. 7.- Toda urbanización, subdivisión predial o reestructuración parcelaria, tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie no será inferior al diez por ciento de la superficie útil de terreno a dividirse a partir de los tres mil metros cuadrados.

TITULO 11

NORMAS PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 8.- Las normas para la conformación de los lotes en el área urbana son las siguientes:
Tamaño mínimos del lote, doscientos metros cuadrados, frente mínimo de lote, diez metros para personas naturales o jurídicas.

En el caso de programas de interés social la subdivisión de los lotes de terrenos será determinada exclusivamente por el Concejo Cantonal, previo a los informes técnicos, financieros y legales, en ningún caso el frente será menor de 10m.

En los programas de vivienda de interés social popular se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

Presentar una declaración juramentada en la que indique que no posee ningún bien inmueble en el país y los ingresos mensuales no supere el 1.5% de un RBU.

Art. 9.- En las franjas de protección de ríos, quebradas, carreteras y de los canales de riego, no se permitirá el fraccionamiento del suelo, de acuerdo a las normas vigentes con la Ley de Caminos y otras.

Art. 10.- En los proyectos de subdivisiones prediales, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, se aplicara lo determinado en el Artículo 487 del COOTAD: "**Ejecución de los proyectos.-** Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano 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:

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. 11.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del Cantón Pallatanga. Estos documentos, según el Artículo 472 del COOTAD, constituirán títulos de transferencia de dominio en las áreas de uso público y comunal a favor del GADMP, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Estas áreas no podrán enajenarse.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 477.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa

tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- En todo aquello que no estuviere estipulado en la presente ordenanza y que se refiera a construcciones, se aplicara el COOTAD, las leyes ecuatorianas vigentes y reglamentos relacionados al tema.
- 2.- Derogase todas las normas de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.
- 3.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones en la municipalidad, el día miércoles 19 de diciembre de 2012.


Eduardo Moreno Yépez
ALCALDE DEL GADMP





Rodrigo Cuadrado Paredes
SECRETARIO DE CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Hoy día jueves 20 de diciembre de 2012 a las 09H00.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALLATANGA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pallatanga, en sesiones realizadas los días, 22 de noviembre de 2012, en primer debate y 19 de diciembre de 2012, en segundo y definitivo debate. Lo certifico.-


Rodrigo Cuadrado Paredes
SECRETARIO DE CONCEJO



Nota: Se remiten al Ejecutivo tres ejemplares originales de la presente Ordenanza, para el trámite correspondiente.



ALCALDÍA DEL CANTÓN PALLATANGA; a los 20 días del mes de diciembre de 2012, a las 10H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art.322, en concordancia con el art. 57 literal e) del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO. Para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al Art. 324 del COOTAD se publicará en la web de la institución.



Eduardo Moreno Yépez
ALCALDE DEL GAD-MUNICIPAL DE PALLATANGA



Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALLATANGA**, en la fecha antes indicada.

Pallatanga, 20 de diciembre de 2012.



Rodrigo Cuadrado Paredes
SECRETARIO DEL CONCEJO



